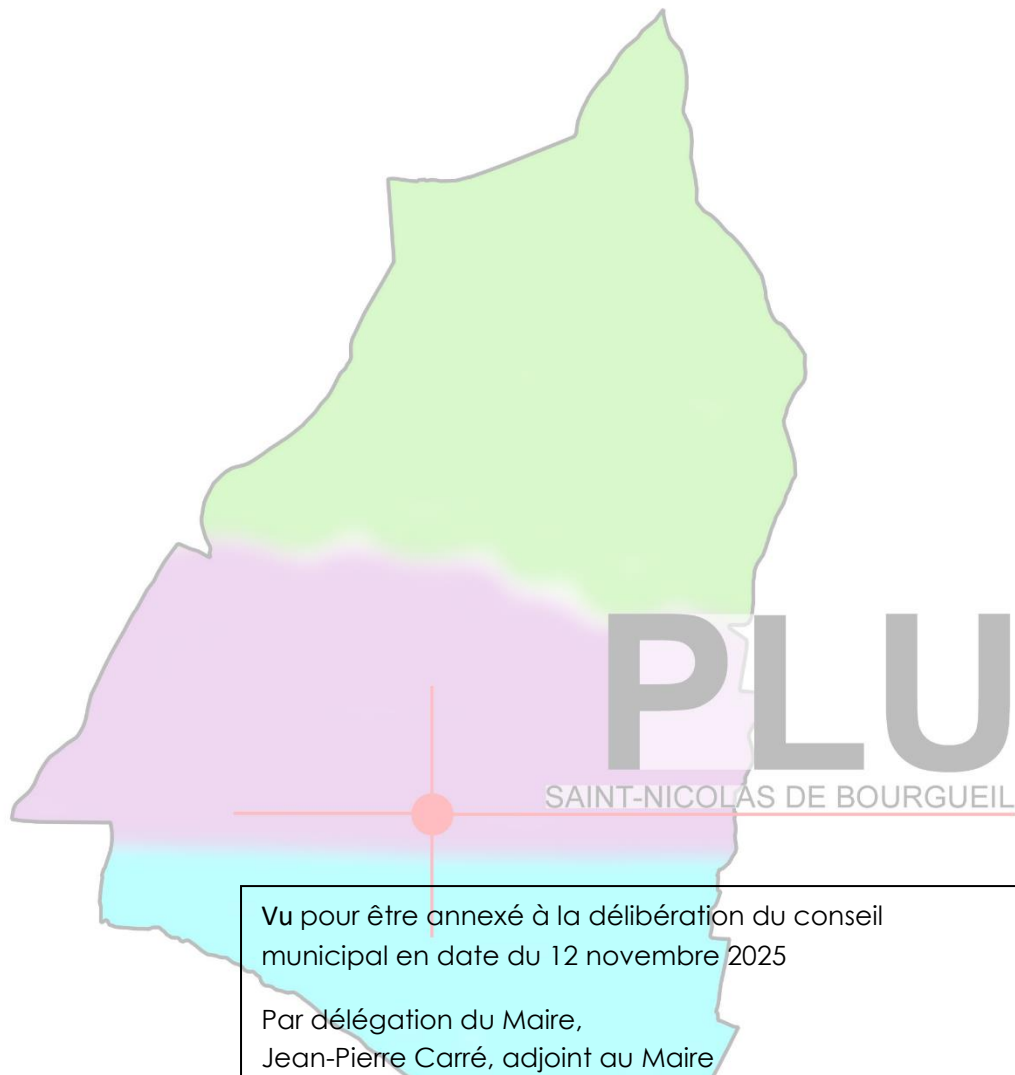


Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de St-Nicolas de Bourgueil



5

Règlement
Approbation



Novembre 2025

Sommaire

Sommaire	2
I - Lexique et définitions	3
Lexique	3
Précisions utiles pour l'emploi des définitions	6
Destinations et sous-destinations	9
II - Dispositions générales	12
Champ d'application territorial	12
Portée du règlement	12
Règlement national d'urbanisme	12
Servitudes d'utilité publique	14
III - Dispositions communes à l'ensemble des zones	15
Article 1 - Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel	15
Article 2 - Prise en compte des risques	17
Article 3 - Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	17
Article 4 - Protection de la ressource en eau	18
Article 5 - Lignes à très haute tension	18
IV – Dispositions applicables à la zone UA	19
V – Dispositions applicables à la zone UB	27
VI – Dispositions applicables à la zone UH	34
VII – Dispositions applicables à la zone 2AUh	42
VIII – Dispositions applicables à la zone Av	45
IX – Dispositions applicables à la zone N	54

I - Lexique et définitions

Lexique

Le présent lexique a pour objectif de définir un certain nombre de termes utilisés ou susceptibles d'être utilisés dans le présent règlement.

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la

résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **Emprise au sol**

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

- **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade**

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

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique, qu'elle soit intégrée dans le domaine public ou dans un domaine privé, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

- **Limites séparatives**

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

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale et a la même destination que cette construction principale.

- **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre correspond à la proportion de surfaces de pleine terre sur la surface de la parcelle ou des parcelles du projet.

Les surfaces de pleine terre correspondent aux espaces libres ou non bâtis de la parcelle répondant à deux critères :

- être perméable et végétalisé,
- ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, internet, eau potable, assainissement, etc.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace de pleine terre pour la moitié de leur surface.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande et jusqu'à la limite définie par le règlement (égout du toit ou faîtage) :

- La hauteur maximale en façade

Elle correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel.

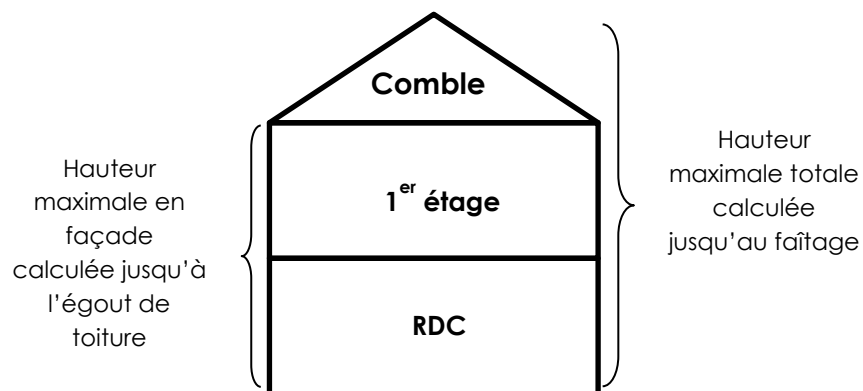
- La hauteur maximale totale

Elle correspond à la différence de niveau entre le terrain naturel et le point le plus élevé de la construction.

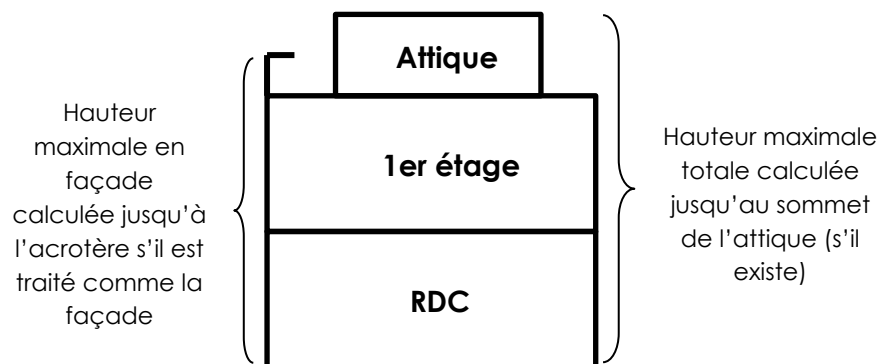
Pour le calcul de la hauteur maximale totale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

A titre d'illustration, il est possible de s'appuyer sur les schémas suivants pour l'application des règles de hauteur :

➤ Pour une construction avec toiture en pente



➤ Pour une construction avec toiture-terrasse



En outre, il est précisé que :

- dans le cas d'un terrain naturel en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la façade de la construction donnant sur la voie.
- dans la hauteur maximale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.
- les règles de hauteur maximale définies par le règlement écrit ne s'appliquent pas :
 - aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général. Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas règlementée.
 - aux ouvrages spécifiques et aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, silos, pylônes, etc.). Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas règlementée.
 - à la reconstruction ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement dès lors qu'elle ne conduise pas à dépasser la hauteur initiale de la construction.

• **Unité foncière**

L'unité foncière est un ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique ci-avant pour en faciliter l'application.

- **Annexe**

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Les auteurs de PLU(i), pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Bâtiment**

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un

sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Construction**

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment).

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée). La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la

définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

- **Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées

comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU(i) de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux

renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

- **Gabarit**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur**

Il est précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

- **Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions

de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

- **Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement de chaque zone fait mention des destinations et sous-destinations autorisées avec ou sans condition et interdites au sein de chaque zone.

Ces destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **Exploitation agricole et forestière**

La destination de construction « *exploitation agricole et forestière* » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « *exploitation agricole* » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

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

- **Habitation**

La destination de construction « *habitation* » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement. La sous-destination « *logement* » recouvre les constructions

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

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

- **Commerce et activité de service**

La destination de construction « *commerce et activité de service* » comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination « *restauration* » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « *commerce de gros* » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens

pour une clientèle professionnelle.

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

La sous-destination « *hôtels* » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « *autres hébergements touristiques* » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. La sous-destination « *cinéma* » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements

sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

La sous-destination « *équipements sportifs* » recouvre les

équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « *lieux de culte* » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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

- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

La sous-destination « *entrepôt* » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés

par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « *bureau* » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

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

La sous-destination « *cuisine dédiée à la vente en ligne* » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

II - Dispositions générales

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de St-Nicolas de Bourgueil.

Il s'accompagne d'un règlement graphique présentant :

- Le zonage et les prescriptions règlementaires applicables à l'échelle du territoire (échelle : 1/5000)
- Le zonage et les prescriptions règlementaires applicables à l'échelle du bourg et des hameaux constructibles (échelle : 1/2500)

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Portée du règlement

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Les règles ainsi définies ne peuvent souffrir aucune dérogation à l'exception de celles prévues par la loi et mentionnées aux articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement constituent des illustrations dépourvues de

caractère contraignant.

Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

- **Article R.111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-20 :** Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.
- **Article R111-22** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher

affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Article R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils.
- **Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement

public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

- **Article R111-25** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Servitudes d'utilité publique

Le présent règlement s'applique dans le respect des dispositions spécifiques éventuellement mises en place dans le cadre des servitudes d'utilité publique telles que reportées dans la partie « Annexes » du PLU.

Pour rappel, le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes :

- AC1 – Protection des monuments historiques
- AS1 – Périmètre de protection des eaux potables et minérales
- EL2bis – Protection des digues et des zones inondables de la Loire et de ses affluents
- I4 – Canalisations électriques
- PM1 – Plan de prévention des risques naturels prévisibles
- PT2 – Protection contre les obstacles
- T7civ – Servitude à l'extérieur des zones de dégagement

III - Dispositions communes à l'ensemble des zones

Les dispositions réglementaires mentionnées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones délimitées par le règlement graphique.

Article 1

Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel

a) Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Au sein des ensembles patrimoniaux et paysagers remarquables identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, l'ensemble du bâti et des éléments de composition paysagère (arbres, bosquets, alignement d'arbres, etc.) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les évolutions du bâti et, le cas échéant, les constructions nouvelles devront s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :

- la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.)
- la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, etc.

Les évolutions des éléments bâtis de caractère devront préserver et respecter l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité :

- il conviendra de garantir le maintien de la composition des façades, matériaux et teintes, de la proportion des baies, des

éléments de modénature, soubassements, encadrements de baies, chaînages, appuis de fenêtre, corniches, etc.

- les matériaux traditionnels sur le bâti ancien doit être mis en œuvre, en harmonie avec les matériaux d'origine,

Les éléments bâtis pourront faire l'objet d'adaptations et d'extension dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'ensemble remarquable protégé.

Les modifications apportées aux constructions, à leurs annexes, aux murs et portails, aux éléments végétaux doivent permettre de préserver ou d'améliorer les vues proches ou lointaines depuis l'espace public.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux sur le bâti non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

b) Loge de vigne protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine viticole (loge de vigne) protégé au titre de l'article

L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les documents graphiques par un symbole particulier.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment.

c) Espace boisé classé

Les secteurs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés et identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

d) Haie ou alignement d'arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies ou alignements d'arbres figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

- **Pour les haies ou alignement d'arbres soumis à protection stricte**

La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres protégés est interdite sauf lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie et sous condition d'un remplacement, sur place, des arbres ou linéaires d'arbres supprimés.

- **Pour les haies ou alignement d'arbres soumis à protection règlementée**

La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres protégés est interdite. Sous réserve du respect de la démarche « éviter, réduire, compenser », cette suppression peut être admise de manière dérogatoire :

- dans le cas de création d'un nouvel accès, limité à un accès par unité foncière et à 10 mètres de longueur maximum,
- dans le cas de création de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) d'un linéaire équivalent à celui supprimé et d'intérêt environnemental équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).

e) Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques.

Le tracé et les caractéristiques de ces itinéraires doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

Article 2

Prise en compte des risques

- **Le risque sismique**

Le territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 (modifié par l'arrêté du 15 septembre 2014) doivent être respectées.

- **Le risque de retrait-gonflement des argiles**

Le territoire communal est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa modéré à fort. Afin de prendre en compte ce risque, le constructeur devra respecter certaines règles et dispositions visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol et figurant en annexe du PLU. Dans les zones d'exposition moyenne et forte au risque de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de constructions (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de 2 logements). Les objectifs d'une telle étude sont les suivantes : reconnaissance de la nature du sol ; caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles ; vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

- **Le risque d'inondation**

Les secteurs inondables soumis à l'application du PPRI Val d'Authion approuvé le 9 juillet 2020 sont délimités sur le règlement

graphique et sont joints en annexe du PLU (servitudes d'utilité publique). Dans ces secteurs, seule la délimitation de la zone inondable tel que définie par l'arrêté précité fait foi.

Dans ces secteurs, les règles du PLU et celles du PPRI s'appliquent suivant le principe de la règle la plus contraignante.

- **Le risque d'effondrement lié à la présence de cavités**

Certaines cavités sont identifiées sur les plans de zonage. A proximité de ces sites, il est recommandé, pour tout projet d'aménagement ou construction, de réaliser des sondages destinés à s'assurer de la stabilité du sol.

- **Le risque de feux de forêt**

Afin de limiter le risque d'incendie et de sa propagation, il est rappelé que des mesures réglementaires s'imposent aux habitations proches de certains massifs forestiers, notamment en matière de débroussaillage.

Article 3

Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations autorisées dans l'article 1 des zones concernées sont autorisés sous réserve :

- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et/ou d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,

- de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles,
- lorsqu'ils font l'objet d'une urbanisation au coup par coup ou dans le cas de plusieurs tranches successives, de ne pas faire obstacle à l'atteinte des objectifs minimaux de logements à réaliser fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 4

Protection de la ressource en eau

Le territoire est concerné par les périmètres de protection des forages de la Pierre Plate et du Moulin de l'Aumône situés sur la commune voisine de Bourgueil.

Dans ces secteurs, les restrictions mentionnées dans les arrêtés d'utilité publique du 20 avril 1995 pour le forage de la Pierre Plate et du 25 mai 1990 pour le forage du Moulin de l'Aumône doivent être respectées. Ces deux arrêtés et les périmètres correspondant sont reportés en annexe du PLU.

Article 5

Lignes à très haute tension

Le territoire est traversé par des lignes très haute tension :

- ligne THT 2x400kV Distré - La Picocherie et Distré -Chanceaux

- ligne THT 225Kv Arnage - Distré
- ligne THT 225Kv Avoine – Les Quintes

Aux abords de ces ouvrages et conformément aux recommandations de l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, l'implantation de nouveaux établissements sensibles (écoles, crèches, etc.) est interdite dans les zones qui, situées à proximité de ces ouvrages, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1µT (valeur appliquée en bordure de la zone de prudence).

IV – Dispositions applicables à la zone UA

Généralités

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant le centre historique de St-Nicolas de Bourgueil caractérisé par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services, exploitations viticoles et autres activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,
- de l'ambiance urbaine.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		
Loge de vigne protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	16
Risque sismique	X	17
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	17
Risque d'inondation		
Risque d'effondrement de cavités		
Risque de feux de forêt		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		
Protection de la ressource en eau		
Lignes à très haute tension		

Article UA1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UA, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V

Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<u>Conditions :</u> - Elles sont liées ou nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles, - L'aspect des constructions est compatible avec le milieu environnant, - Il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances	
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V*
<u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	

Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
Terrain de camping	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i> <u>Conditions :</u> La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	V*
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X

<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant et avec les caractéristiques de la zone, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	V*
---	----

Article UA2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article UA3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation de la construction en recul des voies et emprises publiques pourra être admise uniquement sous condition de ne pas altérer les qualités urbaines et architecturales de la zone et :

- si elle doit permettre de préserver un mur ancien présent à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- si la situation urbaine l'impose afin de préserver la sécurité ou la visibilité sur les voies,

- si une construction en bon état est d'ores et déjà présente à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle, de la création d'espaces publics (stationnements ouverts au public, etc.) ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

- Par rapport aux limites séparatives

- *Par rapport aux limites des zones Av et Nv*

Les constructions principales à vocation d'habitation doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites des zones Av et Nv.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux annexes aux habitations,
- aux constructions ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU.

- *Par rapport aux autres limites*

Les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à ces limites.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée :

- à 7 mètres de hauteur en façade,
- à 12 mètres de hauteur totale.

Une hauteur différente peut être autorisée lorsqu'il a pour objectif de permettre une harmonisation de la hauteur de la construction à édifier avec celles des constructions mitoyennes.

Article UA4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dans le cadre de grands volumes bâtis, le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain

1- Façades (teintes, ouvertures, menuiseries, etc.)

Les façades présenteront des teintes permettant d'assurer leur insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et respectant celles des enduits et matériaux de construction traditionnels. Des teintes vives ou soutenues pourront être autorisées sur une partie

limitée de la construction ou dans le cadre de façades commerciales. Le noir et le blanc pur sont interdits.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) peuvent être autorisés pour les extensions des constructions existantes, pour les annexes à l'habitation ou les constructions à usage d'activités ou d'équipements d'intérêt collectif sous réserve de conserver leur teinte naturelle ou une teinte similaire à celle des enduits traditionnels. Les bardages métalliques peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités ou d'équipements s'ils sont de teinte similaire à celle des enduits traditionnels.

Les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, types de lucarnes, etc.) seront préservés et mis en valeur. Le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et demi plus hautes que larges, à deux vantaux ou en vitre pleine. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines commerciales, aux équipements publics, aux bâtiments à usage viticole ou aux portes de garage.

Dans le cas de réhabilitations, les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées et les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux. Dans le cas de la réalisation d'un bandeau d'encadrement des ouvertures, celui-ci sera d'une teinte plus claire que celle de la façade.

Les volets roulants avec coffre visible depuis le domaine public sont interdits.

2- Toitures (pente, matériaux, ouvertures, etc.)

Afin de préserver l'unité architecturale, les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent présenter une pente d'au moins 40°.

La couverture des constructions à usage d'habitation sera exécutée :

- soit en ardoises de taille maximum 40 x 32 cm ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...),
- soit en tuile plate de terre cuite traditionnelle de ton patiné et de teinte brun-rouge,
- soit en zinc.

Afin de respecter les époques de constructions dans le cas de réhabilitations, les matériaux de couvertures seront maintenus à l'identique.

Par ailleurs, pour les bâtiments d'activités et les annexes non accolées aux habitations de moins de 20m², d'autres matériaux peuvent être autorisés dès lors qu'ils présentent une teinte ardoise (bac-acier, etc.).

Les toitures-terrasses seront autorisées sur une portion limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions d'habitation, pour les annexes de moins de 20m², les bâtiments d'activités et les équipements.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie. Ils seront munis d'un verre anti-réfléchissant. Les châssis de toiture et les lucarnes devront être implantés en respectant l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés dans la toiture.

3- Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation en matière d'urbanisme.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement. Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques

préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

- En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,50 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0,80 mètre surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie d'essences locales, l'ensemble devant faire au moins 1,50 mètre.
- En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

Article UA5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Préservation et la mise en valeur des continuités écologiques ».

1- Généralités

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

2- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle en prenant en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

Article UA6

Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage,
- à la présence et aux possibilités de mutualisation avec des parcs de stationnements publics ou privés (avec l'accord du propriétaire) localisés à proximité du projet et dont le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins réels de toutes les activités, constructions et usagers potentiels.

Article UA7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Article UA8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux

de communications électroniques.

V – Dispositions applicables à la zone UB

Généralités

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente du bourg caractérisés par une mixité fonctionnelle moindre qu'en zone UA mais pouvant accueillir de l'habitat, des équipements, des exploitations viticoles et d'autres activités.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		
Loge de vigne protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	16
Risque sismique	X	17
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	17
Risque d'inondation		
Risque d'effondrement de cavités		
Risque de feux de forêt		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	X	17
Protection de la ressource en eau		
Lignes à très haute tension		

Article UB1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UB, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 3 du chapitre 3 du présent règlement.

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	V

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<u>Conditions :</u> - Elles sont liées ou nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles, - L'aspect des constructions est compatible avec le milieu environnant, - Il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances	
Exploitation forestière	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V*
Conditions : - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
Conditions : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	V*
Conditions : - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	V

Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V*
Conditions : - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant et avec les caractéristiques de la zone, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	

Article UB2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article UB3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

- o Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes doivent respecter les règles suivantes :

- **Par rapport aux voies départementales**, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques**, les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

○ Par rapport aux limites séparatives

➤ *Par rapport aux limites des zones Av et Nv*

Les constructions principales à vocation d'habitation doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites des zones Av et Nv.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux annexes aux habitations,
- aux constructions ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU.

➤ *Par rapport aux autres limites*

Les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à ces limites.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée :

- à 7 mètres de hauteur en façade,
- à 12 mètres de hauteur totale.

Article UB4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs

dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1- Façades (teintes, ouvertures, menuiseries, etc.)

Les façades présenteront des teintes permettant d'assurer leur insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et respectant celles des enduits et matériaux de construction traditionnels. Des teintes vives ou soutenues pourront être autorisées sur une partie limitée de la construction. Le noir et le blanc pur sont interdits.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) peuvent être autorisés pour les extensions des constructions existantes, pour les annexes à l'habitation ou les constructions à usage d'activités ou d'équipements d'intérêt collectif sous réserve de conserver leur teinte naturelle ou une teinte similaire à celle des enduits traditionnels. Les bardages métalliques peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités ou d'équipements s'ils sont de teinte similaire à celle des enduits traditionnels.

Les volets roulants avec coffre visible depuis le domaine public sont interdits.

2- Toitures (pente, matériaux, ouvertures, etc.)

Afin de préserver l'unité architecturale, les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent présenter une pente d'au moins 40°.

La couverture des constructions à usage d'habitation sera exécutée :

- soit en ardoises de taille maximum 40 x 32 cm ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...),
- soit en tuile plate de terre cuite traditionnelle de ton patiné et de teinte brun-rouge,
- soit en zinc.

Afin de respecter les époques de constructions dans le cas de réhabilitations, les matériaux de couvertures seront maintenus à l'identique.

Par ailleurs, pour les bâtiments d'activités et les annexes non accolées aux habitations de moins de 20m², d'autres matériaux peuvent être autorisés dès lors qu'ils présentent une teinte ardoise (bac-acier, etc.).

Les toitures-terrasses seront autorisées sur une portion limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions d'habitation, pour les annexes de moins de 20m², les bâtiments d'activités et les équipements.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie. Ils seront munis d'un verre anti-réfléchissant. Les châssis de toiture et les lucarnes devront être implantés en respectant l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve d'une implantation et d'un aspect permettant de garantir leur intégration dans le paysage urbain.

3- Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation en matière d'urbanisme.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement. Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Dans tous les cas les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

- En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,50 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0,80 mètre surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie d'essences locales, l'ensemble devant faire au moins 1,50 mètre.
- En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

Article UB5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Préservation et la mise en valeur des continuités écologiques ».

1- Généralités

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces

réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés. Dans le cadre de grands volumes bâtis, le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain

2- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle en prenant en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

Article UB6 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage,
- à la présence et aux possibilités de mutualisation avec des parcs de stationnements publics ou privés (avec l'accord du propriétaire) localisés à proximité du projet et dont le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins réels de toutes les activités, constructions et usagers potentiels.

Article UB7 Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Article UB8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la

parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

VI – Dispositions applicables à la zone UH

Généralités

Caractère de la zone

La zone UH est une zone urbanisée couvrant les hameaux constructibles de St-Nicolas de Bourgueil à vocation dominante d'habitat mais également d'exploitations viticoles.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	X	15
Loge de vigne protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	17
Risque sismique	X	17
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	17
Risque d'inondation		
Risque d'effondrement de cavités	X	17
Risque de feux de forêt		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	X	17
Protection de la ressource en eau		
Lignes à très haute tension		

Article UH1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UH, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 3 du chapitre 3 du présent règlement.

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<u>Conditions :</u> - Elles sont liées ou nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles, - L'aspect des constructions est compatible avec le milieu environnant, - Il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances	
Exploitation forestière	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i> <u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	V*
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i> <u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	V*
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X

<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant et avec les caractéristiques de la zone, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	V*

Article UH2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article UH3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes doivent respecter les règles suivantes :

- **Par rapport aux voies départementales**, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques**, les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

o Par rapport aux limites séparatives

➤ *Par rapport aux limites des zones Av et Nv*

Les constructions principales à vocation d'habitation doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites des zones Av et Nv.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux annexes aux habitations,
- aux constructions ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU.

➤ *Par rapport aux autres limites*

Les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à ces limites.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des nouvelles constructions est limitée :

- à 7 mètres de hauteur en façade,
- à 12 mètres de hauteur totale.

Article UH4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone UH est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel

(article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dans le cadre de grands volumes bâtis, le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain

1- Façades (teintes, ouvertures, menuiseries, etc.)

Les façades présenteront des teintes permettant d'assurer leur insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et respectant celles des enduits et matériaux de construction traditionnels. Des teintes vives ou soutenues pourront être autorisées sur une partie limitée de la construction. Le noir et le blanc pur sont interdits.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) peuvent être autorisés pour les extensions des constructions existantes, pour les annexes à l'habitation ou les constructions à usage d'activités ou d'équipements d'intérêt collectif sous réserve de conserver leur teinte naturelle ou une teinte similaire à celle des enduits traditionnels. Les bardages métalliques peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités ou d'équipements s'ils sont de teinte similaire à celle des enduits traditionnels.

Les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, types de lucarnes, etc.) seront préservés et mis en valeur. Le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés.

Dans le cas de réhabilitations, les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées et les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux. Dans le cas de la réalisation d'un bandeau d'encadrement des ouvertures, celui-ci sera d'une teinte plus claire que celle de la façade.

Les volets roulants avec coffre visible depuis le domaine public sont interdits.

2- Toitures (pente, matériaux, ouvertures, etc.)

Afin de préserver l'unité architecturale, les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent présenter une pente d'au moins 40°.

La couverture des constructions à usage d'habitation sera exécutée :

- soit en ardoises de taille maximum 40 x 32 cm ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...),
- soit en tuile plate de terre cuite traditionnelle de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Afin de respecter les époques de constructions dans le cas de réhabilitations, les matériaux de couvertures seront maintenus à l'identique.

Par ailleurs, pour les bâtiments d'activités et les annexes non accolées aux habitations de moins de 20m², d'autres matériaux peuvent être autorisés dès lors qu'ils présentent une teinte ardoise (bac-acier, etc.).

Les toitures-terrasses seront autorisées sur une portion limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions d'habitation, pour les annexes de moins de 20m², les bâtiments d'activités et les équipements.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie. Ils seront munis d'un verre anti-réfléchissant. Les châssis de toiture et les lucarnes devront être implantés en respectant l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment. Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés dans la toiture.

3- Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation en matière d'urbanisme.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement. Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Dans tous les cas les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

- En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,50 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0,80 mètre surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie d'essences locales, l'ensemble devant faire au moins 1,50 mètre.
- En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

Article UH5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone UH est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Préservation et la mise en valeur des continuités écologiques ».

1- Généralités

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

2- Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle en prenant en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des

eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,

- la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

Article UH6

Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage,
- à la présence et aux possibilités de mutualisation avec des parcs de stationnements publics ou privés (avec l'accord du propriétaire) localisés à proximité du projet et dont le dimensionnement est suffisant pour répondre aux besoins réels de toutes les activités, constructions et usagers potentiels.

Article UH7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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- Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra

être créé en entrée de zone.

Article UH8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra :

- soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- soit être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions

devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.
Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

VII – Dispositions applicables à la zone 2AUh

Généralités

Caractère de la zone

La zone 2AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à moyen ou long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		
Loge de vigne protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé		
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme		
Risque sismique	X	17
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	17
Risque d'inondation		
Risque d'effondrement de cavités		
Risque de feux de forêt		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		
Protection de la ressource en eau		
Lignes à très haute tension		

Article 2AUh1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol Conditions : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	X
Aire de dépôt de véhicules	X

<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

Article 2AUh2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2AUh3

Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Article 2AUh4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non réglementé

Article 2AUh5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Non réglementé

Article 2AUh6

Stationnement

Non réglementé

Article 2AUh7

Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Article 2AUh8

Desserte par les réseaux

Non réglementé

VIII – Dispositions applicables à la zone Av

Généralités

Caractère de la zone

La zone Av couvre les terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et notamment viticole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone Av prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole.

La zone A comprend un sous-secteur :

- Le STECAL Ay est destiné à couvrir les secteurs d'activités implantés au sein de la zone à dominante viticole, pour lesquels le règlement autorise des possibilités de développement encadrées.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	X	15
Loge de vigne protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	X	15
Espace boisé classé	X	16
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	X	16
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	17
Risque sismique	X	17
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	17
Risque d'inondation		
Risque d'effondrement de cavités	X	17
Risque de feux de forêt		
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		
Protection de la ressource en eau		
Lignes à très haute tension	X	18

Article Av1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone Av

HABITATION	
<u>Conditions :</u> Sont seuls autorisés : • l'adaptation et la réfection des habitations existantes, • l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que : ◦ dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU sans dépasser 100m² d'emprise au sol,	Logement V*

- elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
- elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m².
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination dans un cadre extra-viticole, le changement de destination à vocation de logement dans la mesure où :
 - l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti,
 - il ne compromet l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

<i>Hébergement</i>	<i>V*</i>
<u>Conditions :</u> Sont seuls autorisés : • Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination dans un cadre viticole, le changement de destination à vocation d'hébergement dans la mesure où : ○ il est destiné à permettre l'hébergement de la main d'œuvre saisonnière répondant aux besoins de l'activité viticole, ○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, ○ il ne compromet l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ○ il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autre hébergement touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X

<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<i>V*</i>
<u>Conditions :</u> - les constructions ou installations sont liées ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif, - les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	<i>V*</i>
<u>Conditions :</u> Sont autorisés : • Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées, • Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole/viticole sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments formant le site d'exploitation et les constructions à réaliser • l'extension et la réfection des constructions	

existantes à vocation agricole/viticole, - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole/viticole sous réserve de : - ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments formant le site d'exploitation agricole/viticole et les constructions à réaliser - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve : - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole/viticole, - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation agricole/viticole. Cette distance peut être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires. - Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination dans un cadre viticole, le	
--	--

changement de destination à vocation d'hébergement touristique dans la mesure où : - l'activité reste accessoire à l'activité viticole, - l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, - il ne compromet l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions</u> : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la mise en place de retenues de substitution à usage agricole ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores. - Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X

Aires de stationnement ouvertes au public	X
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V*
Conditions : Elles sont directement liées à l'exercice d'une activité agricole/viticole	

2- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Ay

Sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec la réalisation des constructions autorisées dans la zone,
- l'extension des constructions existantes dédiées aux activités dans une limite de 50% de l'emprise au sol globale des constructions existantes sur la parcelle à la date d'approbation du PLU.

Article Av2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article Av3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

o Par rapport aux voies et emprises publiques

En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RD35, RD749, A85).

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ces reculs ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul de 5 mètres de l'alignement des autres voies départementales. Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes est libre sous

réserve de ne pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

o Par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à ces limites.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres de hauteur de façade et 12 mètres de hauteur totale pour les nouvelles constructions nécessaires aux exploitations agricoles/viticoles et aux CUMA agréées autorisées dans la zone,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas de l'extension d'une construction existante,
- la hauteur initiale des constructions dans le cas de l'extension d'une construction existante dans le STECAL Ay,
- 5 mètres au faîtage pour les annexes aux habitations.

Article Av4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone A est concernée par des prescriptions réglementaires

relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

1- Réhabilitation et extension du bâti existant

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction et que leur implantation est particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toiture et les lucarnes devront être implantés en respectant l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

2- Bâtiments viticoles et agricoles

Les nouvelles constructions liées à l'activité viticole et agricole doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante mais également les contraintes et besoins de l'activité.

Dans le cas de grands volumes bâtis, le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain. Cela passera notamment par la réalisation de façades :

- enduites d'une teinte respectant celles des enduits et matériaux de construction traditionnels,
- en bardage bois teinte naturelle
- en bardage métallique d'une teinte respectant celles des enduits traditionnels.

Le noir et le blanc pur sont interdits.

Pour ces grands volumes, les toitures seront par ailleurs soit de teinte ardoise soit de la même teinte que les façades de la construction.

La mise en place d'un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (arbres isolés, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

3- Annexes aux habitations

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de tôles ondulées est interdit.

Pour les annexes, les matériaux et teintes de façade et toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

4- Installations photovoltaïques en toiture

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est autorisée sous réserve d'une implantation et d'un aspect permettant de garantir leur intégration dans le paysage rural.

5- Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation en matière d'urbanisme.

En bordure des propriétés habitées, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement. Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Dans tous les cas les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

- En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,50 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie d'essences locales, l'ensemble devant faire au moins 1,50 mètre.
 - d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
 - d'un talus planté d'essences locales.
- En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

Article Av5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone Av est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Préservation et la mise en valeur des continuités écologiques ».

Article Av6

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en-dehors des voies publiques.

Article Av7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article Av8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier

conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra :

- soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- soit être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.

IX – Dispositions applicables à la zone N

Généralités

Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux sous-secteurs et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le secteur Nf est destiné à couvrir les secteurs forestiers au nord du territoire concernés notamment par un risque de feux de forêt,
- Le secteur Nv est destiné à couvrir les secteurs viticoles concernés par le risque d'inondation et s'inscrivant dans le contexte naturel de la vallée du Changeon,
- Le STECAL Ne est destiné à couvrir le secteur à vocation d'équipements sportifs et de loisirs du complexe des Dormants.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Ces prescriptions et informations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Nom de la prescription ou information	Existence dans la présente zone	Page décrivant la prescription ou information
Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	X	15
Loge de vigne protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		
Espace boisé classé	X	16
Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	X	16
Itinéraire de randonnée dont le tracé et les caractéristiques sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	X	17
Risque sismique	X	17
Risque de retrait-gonflement des argiles	X	17
Risque d'inondation	X	17
Risque d'effondrement de cavités	X	17
Risque de feux de forêt	X	17
Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation		
Protection de la ressource en eau	X	18
Lignes à très haute tension	X	18

Article N1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

- **sous réserve**, pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, de respecter les dispositions mentionnées à l'article 2 du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones »,

- **sous réserve**, dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des forages de la Pierre Plate et du Moulin de l'Aumône, de respecter les dispositions mentionnées à l'article 4 du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones »,

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone N et le secteur Nf

HABITATION	
	Logement V*
<u>Conditions :</u> Sont seuls autorisés :	
• l'adaptation et la réfection des habitations existantes, • l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que : ◦ dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU sans dépasser 100m² d'emprise au sol, ◦ elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement, ◦ elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. • Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, • Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles	

se rattachent, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m².	
• Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination dans un cadre extra-viticole, le changement de destination à vocation de logement dans la mesure où : ○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, ○ il ne compromet l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ○ il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autre hébergement touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V*
<u>Conditions :</u>	

- les constructions ou installations sont liées ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif, - les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la mise en place de retenues de substitution à usage agricole ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores.	V*

- Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

2- Prescriptions particulières applicables dans la zone Nv

HABITATION		
	<i>Logement</i>	V*
Conditions :		
Sont seuls autorisés :		
• l'adaptation et la réfection des habitations existantes, • l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que : ◦ dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation		

◦ elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement, ◦ elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. • Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, • Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m².	
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtel</i>	X
<i>Autre hébergement touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X

<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V*
<u>Conditions :</u> - les constructions ou installations sont liées ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif, - les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole <u>Conditions :</u> Sont autorisés : • Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées, • Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole/viticole sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments formant le site d'exploitation et les constructions à réaliser • l'extension et la réfection des constructions	V*

existantes à vocation agricole/viticole, • Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole/viticole sous réserve de : - ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments formant le site d'exploitation agricole/viticole et les constructions à réaliser.	
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la mise en place de retenues de substitution à usage agricole ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances	V*

sonores. - Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> Elles sont directement liées à l'exercice d'une activité agricole/viticole	V*

3- **Prescriptions particulières applicables dans le STECAL Ne exclusivement :**

Sont seuls autorisés :

- les travaux, ouvrages et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- Les équipements à vocation sportive et de loisirs hors de toute construction neuve ou extension des constructions existantes.

Article N2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Article N3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

o Par rapport aux voies et emprises publiques

En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RD35, RD749, A85).

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ces reculs ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul de 5 mètres de l'alignement des autres voies départementales. Ces

règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes est libre sous réserve de ne pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

o Par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à ces limites.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

La hauteur des constructions est limitée à :

- la hauteur initiale de la construction dans le cas de l'extension d'une construction existante. Une hauteur plus importante pourra être admise si elle est justifiée par la nécessité de réalisation d'un étage au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) si celui-ci est imposé par le PPRI Val d'Authion,
- 5 mètres au faîtage pour les annexes aux habitations.

Article N4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone N est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

1- Réhabilitation et extension du bâti existant

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction et que leur implantation est particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le

plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toiture et les lucarnes devront être implantés en respectant l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

2- Bâtiments viticoles et agricoles, dans le secteur Nv exclusivement

Les nouvelles constructions liées à l'activité viticole et agricole doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante mais également les contraintes et besoins de l'activité.

Dans le cas de grands volumes bâtis, le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain. Cela passera notamment par la réalisation de façades :

- enduites d'une teinte respectant celles des enduits et matériaux de construction traditionnels,
- en bardage bois teinte naturelle
- en bardage métallique d'une teinte respectant celles des enduits traditionnels.

Le noir et le blanc pur sont interdits.

Pour ces grands volumes, les toitures seront par ailleurs soit de teinte ardoise soit de la même teinte que les façades de la construction.

La mise en place d'un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (arbres isolés, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

3- Annexes aux habitations

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de tôles ondulées est interdit.

Pour les annexes, les matériaux et teintes de façade et toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

4- Installations photovoltaïques en toiture

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est autorisée sous réserve d'une implantation et d'un aspect permettant de garantir leur intégration dans le paysage rural.

5- Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation en matière d'urbanisme.

Dans les zones naturelles et forestières, les clôtures doivent respecter les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement issu de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

En bordure des propriétés habitées, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement. Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Dans tous les cas les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

- En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,50 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie d'essences locales, l'ensemble devant faire au moins 1,50 mètre.

- d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
 - d'un talus planté d'essences locales.
- En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas règlementé.

Article N5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone N est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Préservation et la mise en valeur des continuités écologiques ».

Article N6

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en-dehors des voies publiques.

Article N7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article N8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier

conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra :

- soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- soit être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.