

Commune de

Rochecorbon

(Indre-et-Loire)

2^{ème} révision du plan local d'urbanisme

1^{ère} révision du Pos prescrite
le 14 novembre 1995

1^{ère} révision approuvée le 10 août 1999

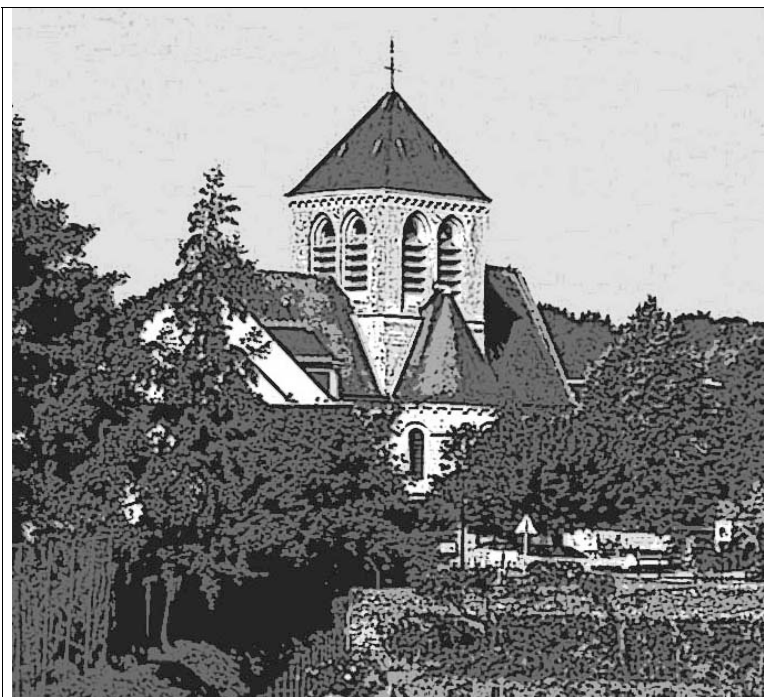
1^{ère} modification approuvée
le 2 décembre 2002

2^{ème} modification approuvée le 26 juillet 2004

2^{ème} révision prescrite le 30 septembre 2003

2^{ème} révision arrêtée le 13 mars 2006

2^{ème} révision approuvée le 5 mars 2007



Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 5 mars 2007
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Rochecorbon

Le maire,

Règlement

Date :

5 mars 2007

Phase :

Approbation

3

Mairie de **Rochecorbon** place du 8-mai-1945, 37210 Rochecorbon
Tél. : 02 47 52 50 20 / fax : 02 47 52 81 18 / e-mail : mairierochecorbon.37@wanadoo.fr
Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres
Tél. : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 Division du territoire en zones	5
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol	10
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	13
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub	14
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	14
Section II - Conditions de l'occupation du sol	15
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	19
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc	20
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	20
Section II - Conditions de l'occupation du sol	21
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	24
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh.....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol	26
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	31
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AU.....	33
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	33
Section II - Conditions de l'occupation du sol	34
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	38
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU	39
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Section II - Conditions de l'occupation du sol	39
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	40
Chapitre VII - Règles applicables à la zone A	42
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	42
Section II - Conditions de l'occupation du sol	43
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	46
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N.....	48
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	48
Section II - Conditions de l'occupation du sol	51
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	54
Lotissement dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 315.2.1 du code l'urbanisme.....	55

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Rochecorbon (Indre-et-Loire).

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. »

Article R. 111-3-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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'État. « 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 par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Article R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi numéro 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 ».

Article R. 111-21

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

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

E - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

F - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

G - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

I - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

J - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques et de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager en application de l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uc et Uh ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1 AU et 2 AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur et auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs auquel s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I

nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1

Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2

Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Section II

conditions de l'occupation du sol

Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7

Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9

Emprise au sol des constructions

Article 10

Hauteur maximale des constructions

Article 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article 13

Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Section III

possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14

Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Présentation de la zone Ua : il s'agit du centre du bourg ; cette zone comprend les secteurs suivants :

- **Uaa** qui est un secteur bâti au pied du coteau est de la vallée de la Bédoire, où la morphologie du bâti nécessite des règles d'implantation plus souples ;
- **Uaf** où, en raison de l'exposition au bruit (aérodrome de Tours/Saint-Symphorien), les lotissements et les permis groupés sont interdits ;
- **Uai** qui correspond à un secteur urbanisé classé en zone d'aléa 1 (faible) par le projet d'intérêt général de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation (21 novembre 1996). Les règles particulières de ce secteur ont pour objectif d'y limiter la population résidente ;
- **Uak** qui correspond à des secteurs urbanisés classés en aléa 1 ou en aléa 2 (faible ou moyen) par le projet d'intérêt général de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation (21 novembre 1996) et en partie à des zones bleues du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles (mouvements de terrains) qui expriment la présence d'un risque faible à moyen ;
- **Uar** où des précautions doivent être prises en raison de la présence de risques de mouvements de terrains. Ce secteur correspond à des zones bleues du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles (mouvements de terrains) qui expriment la présence d'un risque faible à moyen ;
- **Uax** qui combine une exposition au bruit (aérodrome de Tours/Saint-Symphorien) et la présence de risques de mouvements de terrains, zones bleues du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles (mouvements de terrains) qui expriment la présence d'un risque faible à moyen.

Toute la zone et tous ses secteurs sont inclus dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup).

La zone Ua est en grande partie concernée par les zones bleues du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles mouvements de terrains du 29 décembre 1992 qui expriment la présence d'un risque faible à moyen. Le Per est annexé au plan local d'urbanisme et les périmètres qu'il définit sont portés sur le plan de servitudes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les lotissements à usage d'activités ;
2. les constructions à usage industriel ;
3. les constructions à usage d'entrepôts ;
4. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
5. les constructions à usage agricole à l'exception de celles à usage vinicole et viticole ;
6. les déchetteries ;
7. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
9. les parcs d'attractions ;
10. les dépôts de véhicules hors d'usage ou non ;
11. dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
12. dans la zone inondable reportée au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues ;
13. sont de plus interdits en secteur **Uaf** les lotissements et les permis de construire groupés ;

14. sont de plus interdits en secteur **Uai** les sous-sols, les remblais et les clôtures qui s'opposent au libre écoulement de l'eau ;
15. sont de plus interdits en secteur **Uak** :
 - les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de retraite, les centres de post-cure et tous les centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
 - le stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants,
 - les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
 - les remblais,
 - les extensions au-dessus des plafonds définis à l'article Ua 9,
 - tous travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions et ainsi les risques d'effondrement ou d'affaissement,
 - les installations qui n'offrent pas une protection suffisante contre les chutes de pierre, pour les personnes et les biens ;
16. sont de plus interdits en secteur **Uar** tous travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions et ainsi les risques d'effondrement ou d'affaissement, de même que les installations qui n'offrent pas une protection suffisante contre les chutes de pierre, pour les personnes et les biens ;
17. sont de plus interdits en secteur **Uax** tous travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions et ainsi les risques d'effondrement ou d'affaissement, de même que les installations qui n'offrent pas une protection suffisante contre les chutes de pierre, pour les personnes et les biens, de même que les lotissements et les permis groupés.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité...).
2. Les constructions, installations et travaux divers à usage vinicole et viticole, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés en cas d'annexes et d'extensions, de mises aux normes ou de changement de destination de cave existante ;
3. Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
4. dans la zone inondable reportée au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ;
5. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
6. L'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
7. Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière figurant au plan de zonage correspondant aux boisements existants (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme), seuls sont autorisés les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
8. Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une

isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

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

Toute construction ou installation doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur la voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol prévus à la section 1 vue précédemment à moins que leur propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Le secteur **Uaa** n'est pas concerné par cette prescription. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 4 m sauf dans le secteur **Uaa** où sa largeur minimale est fixée à 2,50 m.

Dans les secteurs **Uai**, **Uak** et **Uar** les accès sur la Rn 152 devront prendre en compte la circulation de cette voie classée à grande circulation.

Voirie :

Définition : par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune. Les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre la voie ouverte à la circulation générale et l'accès.

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité. Les nouvelles voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m libres de stationnement,
- largeur minimale d'emprise : 8 m.

Il n'est pas fixé de largeur minimale pour :

- les voies de desserte, desservant trois logements ou moins,
- les aires piétonnes (voiries mixtes) ne comprenant pas de trottoirs,
- les voies à sens unique.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire aisément demi-tour.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou de l'installation nouvelle.

Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales : elles doivent être recueillies et rejetées au réseau communal (fossé ou collecteur). Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit permettre le rejet au caniveau ou au réseau d'eau pluviale, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation due notamment à de fortes pluies. Toutes les eaux issues des parkings ou des installations industrielles ou artisanales concernés par la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992) doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Dans les secteurs **Uak** et **Uar**, les réseaux transportant des fluides doivent présenter une étanchéité résistante à des mouvements de terrains localisés.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le secteur **Uax**, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1 000 m².

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie,
- soit à l'alignement de fait des bâtiments existants,
- soit en retrait égal ou supérieur à 5 m.

Dans le cas d'implantation du seul rez-de-chaussée à l'alignement de voirie, l'ensemble des étages édifiés en retrait ne devra comporter qu'un seul plan vertical de façade à l'exclusion de tout autre retrait.

Secteur **Uak** : aucun recul n'est imposé.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. En cas d'implantation en recul, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 4 m. Elle est ramenée à 3 m dans le secteur **Uaa**. La réhabilitation et la restauration des bâtiments existants ne satisfaisant pas à cette distance minimale sont autorisées, sous réserve que la sécurité des personnes et des biens puisse être assurée.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Secteur **Uai** : l'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à 40% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'habitation et à 60% pour les autres constructions et installations.

Secteur **Uak**, l'emprise au sol est limitée de la manière suivante :

- 20% du terrain pour les constructions à usage d'habitation,
- 30% du terrain pour les constructions à usage d'activités économiques et de service.

Au-delà, des extensions sont admises si elles sont inférieures à 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, et à 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de la révision du Plu pour les bâtiments à usage d'activité économique.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le cas de pignon sur rue, le faitage se substitue à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

1. Règles générales

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage. La hauteur doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment pris à l'égout de toiture ou à l'acrotère et le point de l'alignement opposé le plus proche et le plus bas n'excède pas la distance comprise horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 0,50 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur doit être déterminée comme indiqué ci-dessus, en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement. La règle du prospect ne s'applique pas dans le secteur Uaa. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur autorisée pour la façade bordant la plus large des deux voies ne peut être maintenue, en retour, sur la voie adjacente, que sur une longueur mesurée à l'alignement officiel au plus égale à la largeur de ladite voie, avec possibilité de porter cette longueur à 15 m, même si la plus petite des voies a une largeur inférieure à cette dimension.

2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; celle des abris de jardin est fixée à 2,30 m à l'égout du toit. Dans le secteur Uaa, la hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 6 m.

Toutefois, dans des cas exceptionnels, notamment dans des projets d'ensemble, la hauteur maximale prévue peut être dépassée. Elle est alors fixée en considération de l'environnement général et des nécessités d'architecture propres à l'ensemble considéré. Les ouvrages techniques, éléments de superstructure (cheminées, cages d'ascenseurs, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur mais ne peuvent toutefois pas dépasser 3 m par rapport à la hauteur autorisée.

Au-dessus des hauteurs de façade autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Dans les secteurs Uai et Uak, les constructions à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel avant tout remaniement. De plus, elles doivent avoir un étage habitable accessible de l'intérieur au-dessus du rez-de-chaussée.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Seules les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la

destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il doit être aménagé au minimum et à raison de 25 m² par emplacement :

- pour le logement : 2 places par logement individuel, 1,5 place par logement dans les immeubles collectifs ;
- pour les locaux à usage de bureaux ou commerces : 50 % de la surface de plancher à construire calculée hors œuvre nette ;
- pour les locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts : 10 % de la surface de plancher à construire calculée hors œuvre nette ;
- pour l'hôtellerie, 1 place pour deux chambres.

En cas d'impossibilité de réaliser ces places de stationnement sur le terrain de la construction projetée, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain très proche les places de stationnement qui lui font défaut.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

L'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé sauf pour le secteur **Uai** où le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6 pour les bâtiments à usage d'habitation et à 1,5 pour les constructions ou installations à usage commercial, artisanal ou de service et pour le secteur **Uak**, où il est fixé à 0,3.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Présentation de la zone Ub : cette zone correspond aux extensions relativement récentes du bourg. Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **Uba** qui correspond à des secteurs qui, du fait de leur caractère excentré, sont destinés à accueillir une urbanisation peu dense ; dans une partie de ce secteur, en raison de l'exposition au bruit (aérodrome de Tours/Saint-Symphorien), les lotissements et les permis groupés sont interdits ;
- **Ubb** qui correspond à quelques constructions dans quelques lieux-dits, Gâte Bourse, Le Chalateau et les Pentes du Moulin ;
- **Ubr** où des précautions doivent être prises en raison de la présence de risques de mouvements de terrains. Ce secteur correspond à des zones bleues du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles (mouvements de terrains) qui expriment la présence d'un risque faible à moyen.

Toute la zone et tous ses secteurs sont inclus dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les lotissements à usage d'activités ;
2. les constructions à usage industriel ;
3. les constructions à usage d'entrepôts ;
4. dans le secteur **Uba**, les lotissements et les permis groupés ;
5. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
6. les constructions à usage agricole à l'exception de celles à usage vinicole et viticole ;
7. les déchetteries ;
8. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
9. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
10. les parcs d'attractions ;
11. les dépôts de véhicules hors d'usage ;
12. sont de plus interdits en secteur **Ubr** tous travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions et ainsi les risques d'effondrement ou d'affaissement, de même que les installations qui n'offrent pas une protection suffisante contre les chutes de pierre, pour les personnes et les biens ;
13. dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions, installations et clôtures de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
14. dans la zone inondable reportée au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité...).
2. Les constructions, installations et travaux divers à usage vinicole et viticole, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés en cas d'annexes et d'extensions, de mises aux normes ou de changement de destination de cave existante ;

3. Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
4. Les constructions à usage de bureaux et de service sont autorisées si leur surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à 20 % de la surface hors œuvre nette totale et si elles ne dépassent pas 250 m² ;
5. les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés :
 - s'il s'agit du complément d'une activité liée au négoce ou à la réparation d'automobiles comme les garages automobiles
 - ou si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments ;
6. dans la zone inondable reportée au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ;
7. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;
8. l'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;
9. dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière figurant au plan de zonage correspondant aux boisements existants (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme), seuls sont autorisés les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
10. zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

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

Toute construction ou installation doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur la voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol prévus à la section 1 vue précédemment à moins que leur propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 4 m.

Dans le secteur **Ubr**, les accès sur la Rn 152 devront prendre en compte la circulation de cette voie classée à grande circulation.

Voirie :

Définition : par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune. Les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre la voie ouverte à la circulation générale et l'accès.

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité. Les nouvelles voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m libres de stationnement,
- largeur minimale d'emprise : 8 m.

Il n'est pas fixé de largeur minimale pour :

- les voies de desserte, desservant trois logements ou moins,
- les aires piétonnes (voiries mixtes) ne comprenant pas de trottoirs,
- les voies à sens unique.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou de l'installation nouvelle.

Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales : elles doivent être recueillies et rejetées au réseau communal (fossé ou collecteur). Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit permettre le rejet au caniveau ou au réseau d'eau pluviale, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation due notamment à de fortes pluies. Toutes les eaux issues des parkings ou des installations industrielles ou artisanales concernés par la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992) doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Réseaux divers : lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés. Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est imposé.

Dans le secteur **Ubr**, les réseaux transportant des fluides doivent présenter une étanchéité résistant à des mouvements de terrains localisés.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Zone Ub : article non réglementé.

Secteur **Uba** : pour être constructible, la superficie minimale d'une parcelle devra être de 1 000 m².

Secteur **Ubb** : pour être constructible, la superficie minimale d'une parcelle devra être de 4 000 m².

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou de rénovation, de même qu'en cas d'annexes ou d'extensions (petits bâtiments tels qu'un garage, une remise... dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement de voirie ou à 3 m s'il s'agit d'une voie communale ou d'un chemin rural non ouvert à la circulation automobile.

Dans le cas de reconstruction, l'implantation existante peut être conservée si elle ne fait pas saillie par rapport à l'alignement de voirie et si l'application du recul imposé n'apporte pas une amélioration de l'intégration dans le tissu urbain.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Rue de Vauvert, les constructions devront être implantées par rapport à l'alignement en recul égal ou supérieur à 5 m sans pouvoir dépasser un recul fixé à 20 m de l'alignement.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. En cas d'implantation en recul, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 4 m. La réhabilitation et la restauration de bâtiments existants ne satisfaisant pas à cette distance minimale sont autorisées sous réserve que la sécurité des personnes et des biens puisse être assurée.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à 30% de la surface du terrain.

Pour les locaux à usage commercial ou artisanal ainsi que pour les extensions visant à améliorer le confort (salles de bains, sanitaires, cuisines...), un dépassement peut être admis s'il n'entraîne pas une gêne pour le voisinage. Des annexes peuvent être ajoutées à concurrence de 10 % de la superficie du terrain avec un maximum de 40 m².

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif d'intérêt collectif.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le cas de pignon sur rue, le faîtage se substitue à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

1. Règles générales

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage. La hauteur doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment pris à l'égout de toiture ou à l'acrotère et le point de l'alignement opposé le plus proche et le plus bas n'excède pas la distance comprise horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 0,50 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur doit être déterminée comme indiqué ci-dessus, en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; celle des abris de jardin est fixée à 2,3 m à l'égout du toit. La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout de toiture ou à

l'acrotère. Toutefois, dans des cas exceptionnels, notamment dans des projets d'ensemble, la hauteur maximale prévue peut être dépassée. Elle est alors fixée en considération de l'environnement général et des nécessités d'architecture propres à l'ensemble considéré. Les ouvrages techniques, éléments de superstructure (cheminées, cages d'ascenseurs, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur mais ne peuvent toutefois pas dépasser 3 m par rapport à la hauteur autorisée. Au-dessus des hauteurs de façade autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

Constructions à usage agricole : il n'est pas fixé de règle.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Seules les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) s'appliquent.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il doit être aménagé au minimum et à raison de 25 m² par emplacement :

- pour le logement : 2 places par logement individuel, 1,5 place par logement dans les immeubles collectifs ;
- pour les locaux à usage de bureaux ou commerces : 50 % de la surface de plancher à construire calculée hors œuvre nette ;
- pour les locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts : 10 % de la surface de plancher à construire calculée hors œuvre nette ;
- pour l'hôtellerie, 1 place pour deux chambres.

En cas d'impossibilité de réaliser ces places de stationnement sur le terrain de la construction projetée, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain très proche, les places de stationnement qui lui font défaut.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants.

L'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° et figurant au plan de zonage pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les essences indigènes sont recommandées.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

Dans le secteur **Uba**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Dans le secteur **Ubb**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,1.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les opérations d'amélioration d'habitat ancien qui visent exclusivement la création de cuisines, salles de bains et sanitaires.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Présentation de la zone Uc: cette zone correspond aux parties du territoire dévolues à l'activité économique ; elle est principalement située le long de l'autoroute au lieu-dit Chatenay La Croix-Rouge. Cette zone comprend un secteur Ucr (château de Sens à l'extrémité sud est de la commune) où des précautions doivent être prises en raison de la présence de risques de mouvements de terrains. Ce secteur correspond à des zones bleues du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles (mouvements de terrains) qui expriment la présence d'un risque faible à moyen ; ce secteur est en plus entièrement inclus dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les lotissements à usage d'habitation ;
2. les établissements de soins et de repos ;
3. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. les parcs d'attractions ;
6. dans les parties de zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au zonage, toutes constructions et installations sont interdites.

Sont en plus interdits en secteur Ucr :

7. tous travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions et ainsi les risques d'effondrement ou d'affaissement,
8. les installations qui n'offrent pas une protection suffisante contre les chutes de pierres, pour les personnes et les biens.

Article Uc 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées :
 - si elles sont directement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'activité économique
 - et si elles sont intégrées dans le volume principal à usage d'activités
 - ou s'il s'agit d'extension mesurée d'une habitation existante ;
2. les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés :
 - s'il s'agit du complément d'une activité autorisée dans la zone,
 - et si leur hauteur est limitée à 4 m hors tout,
 - et si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments... ;
3. les dépôts de véhicules hors d'usage sont autorisés
 - s'il s'agit du complément d'une activité liée à l'automobile comme les garages,
 - et si leur hauteur est limitée à 2 m hors tout ;
4. Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

Définition : c'est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Toute construction ou installation doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur la voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol prévus à la section 1 vue précédemment à moins que leur propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. L'accès de la parcelle doit être conçu de manière à ce que la visibilité soit correctement assurée.

Voirie :

Définition : par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune. Les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre la voie ouverte à la circulation générale et l'accès. Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité. Les nouvelles voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m libres de stationnement,
- largeur minimale d'emprise : 10 m.

Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, sous réserve de ne pas porter préjudice à l'environnement. La consultation préalable des autorités compétentes est, de ce fait, obligatoire. Les autres constructions sont obligatoirement raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

Alimentation en eau à usage industriel : les constructeurs doivent fournir la justification du volume de consommation en eau, de leur mode d'alimentation qui ne doit en aucun cas porter préjudice à l'environnement.

Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans les conditions fixées lors de l'étude du dossier de permis de construire. À défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales : elles doivent être recueillies et rejetées au réseau communal (fossé ou collecteur). Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit permettre le rejet au caniveau ou au réseau d'eau pluviale, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation due notamment à de fortes pluies. Toutes les eaux issues des parkings ou des installations industrielles ou artisanales concernées par la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992) doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Réseaux divers : lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Dans le secteur **UCr**, les réseaux transportant des fluides doivent présenter une étanchéité résistant à des mouvements de terrains localisés.

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au moins à :

- 25 m de l'alignement de l'autoroute,
- 10 m de l'alignement des routes départementales,
- 7 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Dans le cas de reconstruction, l'implantation existante peut être conservée si elle ne fait pas saillie par rapport à l'alignement de voirie et si l'application du recul imposé n'apporte pas une amélioration de l'intégration dans le tissu urbain.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être réalisées en limites séparatives à condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas où les constructions ne sont pas réalisées en limites séparatives, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Article Uc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant de la parcelle voisine avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le cas de pignon sur rue, le faîtage se substitue à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle. Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment pris à l'égout de toiture ou à l'acrotère et le point de l'alignement opposé le plus proche et le plus bas n'excède pas la distance comprise horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 0,50 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur doit être déterminée comme indiqué ci-dessus, en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le secteur UCr, la hauteur maximale est fixée à 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Secteur Ucr entièrement inclus dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) : seules les prescriptions de la Zppaup s'appliquent.

Zone non incluse dans la Zppaup, les prescriptions suivantes s'appliquent.

Généralités

Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter la forme urbaine, adopter une architecture correspondant à sa fonction. L'aspect des constructions doit être particulièrement étudié. Les constructions ou les ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux, doivent faire l'objet d'une justification architecturale, en fonction de leur destination, de l'harmonie avec le site et des constructions avoisinantes.

1. Toitures

Elles doivent être soit en terrasse, soit à très faible pente cachée par un acrotère, soit à deux pentes de 25° minimum. Dans ce cas, les matériaux doivent être soit les mêmes que ceux employés pour les habitations (ardoises ou matériaux de la même teinte ou tuiles ayant le même aspect que des tuiles plates traditionnelles) soit métalliques de couleur sombre (bac prélaqué, prépatiné).

2. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings, carreaux de plâtre, ...). Pour être laissés en état, ils doivent faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale et d'un traitement particulier. En cas d'extension d'une construction, les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la partie existante. Lorsque ceux-ci sont de qualité, l'emploi des mêmes matériaux est recommandé. Pour les couleurs, il est recommandé :

- de traiter les masses ou les surfaces importantes dans des couleurs neutres ou de tonalité légère, choisissant dans la palette régionale : couleur sable, gris ocré, pierre du pays, etc,
- de réserver les tonalités plus relevées, traduisant notamment les marques commerciales, aux façades principales, à celles donnant sur les voies passantes et de motiver leur emploi par le parti architectural, la composition et l'intégration dans l'environnement.

3. Clôtures sur voie publique

Les clôtures sont facultatives et peuvent être avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager : composition harmonieuse de plantations diverses. Les clôtures éventuelles doivent avoir une hauteur maximale de 2 m. Une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité. Elles doivent toujours être accompagnées d'un support végétal dense.

Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de

stationnement et de circulation dans le voisinage. Il doit être aménagé au minimum et à raison de 25 m² par emplacement :

- pour les locaux à usage de bureaux ou commerces : 50 % de la surface de plancher à construire calculée hors œuvre nette ;
- pour les locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts : 10 % de la surface de plancher à construire calculée hors œuvre nette ;
- pour le logement : 2 places par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser ces places de stationnement sur le terrain de la construction projetée, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain très proche, les places de stationnement qui lui font défaut. De plus, sur la parcelle, il devra être aménagé une aire d'évolution des poids lourds pour toute construction et installation susceptible d'être desservie par ces véhicules.

Article Uc 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan de zonage avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme, les chênes, les érables, le merisier, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh

Présentation de la zone Uh : cette zone correspond aux hameaux et écarts groupés situés principalement au nord du territoire communal.

Cette zone comporte le secteur **Uhr** où des précautions doivent être prises en raison de la présence de risques de mouvements de terrains. Ce secteur correspond à des zones bleues du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles (mouvements de terrains) qui expriment la présence d'un risque faible à moyen. Ce secteur Uhr n'est pas concerné par la Zppaup.

Une partie de la zone Uh est incluse dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les lotissements et les permis de construire groupés ;
2. les lotissements à usage d'activités ;
3. les constructions à usage industriel ;
4. les constructions à usage de bureaux et de services ;
5. les constructions à usage hôtelier ;
6. les constructions à usage d'entrepôts ;
7. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
8. les établissements à usage d'enseignement ;
9. les établissements de soins et de repos ;
10. les déchetteries ;
11. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
12. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
13. les parcs d'attractions ;
14. les aires de jeux et de sports ;
15. les dépôts de véhicules hors d'usage ou non ;
16. dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
17. dans la zone inondable reportée au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues ;
18. dans le secteur **Uhr**, toutes les constructions générant des rejets d'eaux usées qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif et les installations qui n'offrent pas une protection suffisante contre les chutes de pierres, pour les personnes et les biens.

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont autorisées si elles sont liées à l'activité vinicole et viticole ;
2. les constructions à usage d'activités équestres (pensions pour chevaux, manèges, ...) sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ou d'installations préexistantes ;
3. les constructions, installations et travaux divers à usage vinicole et viticole, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées en cas d'annexes et d'extensions, de mises aux normes ou de changement de destination de cave existante ;

4. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
5. dans la zone inondable reportée au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ;
6. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;
7. l'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;
8. dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière figurant au plan de zonage correspondant aux boisements existants (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme), seuls sont autorisés les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
9. zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

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

Toute construction ou installation doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur la voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol prévus à la section 1 vue précédemment à moins que leur propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 4 m.

Voirie :

Définition : par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune. Les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre la voie ouverte à la circulation générale et l'accès. Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité. Les nouvelles voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m libres de stationnement,
- largeur minimale d'emprise : 8 m.

Il n'est pas fixé de largeur minimale pour :

- les voies de desserte, desservant trois logements ou moins,
- les aires piétonnes (voiries mixtes) ne comprenant pas de trottoirs,
- les voies à sens unique.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable: le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou de l'installation nouvelle.

Eaux usées: le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les aménagements et dispositifs nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur. Dans le secteur **Uhr**, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales: elles doivent être recueillies et rejetées au réseau communal (fossé ou collecteur). Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit permettre le rejet au caniveau ou au réseau d'eau pluviale, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation due notamment à de fortes pluies. En l'absence d'un réseau communal, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la commune. Les aménagements et dispositifs nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur. Toutes les eaux issues des parkings ou des installations industrielles ou artisanales concernés par la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992) doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Réseaux divers: lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés. Dans le secteur **Uhr**, les réseaux transportant des fluides doivent présenter une étanchéité résistante à des mouvements de terrains localisés.

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement doivent, pour être constructibles, présenter une surface minimale qui permette la mise en place d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. En cas de division parcellaire, et en l'absence d'assainissement collectif, une surface minimale de 1 000 m² est nécessaire pour construire.

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 7 m minimum de l'alignement de voirie ou à 3 m s'il s'agit d'une voie communale ou d'un chemin rural non ouvert à la circulation automobile. Ces dispositions peuvent toutefois être modifiées, selon les cas, s'il existe déjà des constructions implantées à moins de 7 m sur les parcelles voisines.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m. La construction en limites séparatives latérales est autorisée pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes afin de s'accoler à un bâtiment existant. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 4 m. La réhabilitation et la restauration de bâtiments existants ne satisfaisant pas à cette distance minimale sont autorisées sous réserve que la sécurité des personnes et des biens puisse être assurée.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé, sauf pour les abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas dépasser 8 m².

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le cas de pignon sur rue, le faitage se substitue à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

1. Règles générales

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage. La hauteur doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment pris à l'égout de toiture ou à l'acrotère et le point de l'alignement opposé le plus proche et le plus bas n'excède pas la distance comprise horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 0,50 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur doit être déterminée comme indiqué ci-dessus, en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, éléments de superstructure (cheminées, cages d'ascenseurs, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur mais ne peuvent toutefois pas dépasser 3 m par rapport à la hauteur autorisée. Au-dessus des hauteurs de façade autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

Constructions à usage agricole : il n'est pas fixé de règle.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Parties de la zone incluses dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) : seules les prescriptions de la Zppaup s'appliquent.

Parties de la zone non incluses dans la Zppaup, les prescriptions suivantes s'appliquent.

Généralités

Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage, respecter la forme urbaine, adopter une

architecture correspondant à sa fonction. L'aspect des constructions doit être particulièrement étudié.

Les constructions ou les ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux, doivent faire l'objet d'une justification architecturale, en fonction de leur destination, de l'harmonie avec le site et des constructions avoisinantes.

1. Toitures

Toitures-terrasses : elles ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente : les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimale de 40°. Pour les combles à la Mansart, une pente plus faible est autorisée. Des pentes inférieures sont admises pour les bâtiments annexes et les bâtiments d'activités en fonction du matériau de couverture utilisé, de leur situation et lorsque le projet fait apparaître des toitures complexes.

Matériaux : le matériau utilisé doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu. Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, des matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés. En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée, de matériaux brillants et du modèle de tuile losangée est interdit.

Accessoires de couverture : les souches de cheminées doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Lucarnes : sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "chien assis".

2. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Sont interdits :

- les enduits et peintures de couleur blanc pur ;
- les enduits et les revêtements muraux extérieurs autres que ceux de couleur claire ou de teinte naturelle pierre du pays ;
- les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings traditionnels ou de terre cuite non recouverts d'enduit.

Des projets non conformes aux règles ci-dessus peuvent toutefois être acceptés après présentation de maquettes en couleur des façades à l'échelle de 1 cm/m et d'échantillons de taille suffisante pour apprécier les teintes proposées.

3. Adaptations au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés voisines. Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade en utilisant le style architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

4. Annexes

Les projets doivent se composer avec la construction principale. Ils doivent respecter une bonne intégration dans l'environnement, utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique, n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public. Les abris de jardin doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement et avoir une qualité de matériaux suffisante. Ils doivent être de couleur ton bois ou dans une gamme de verts sombres. Leur structure doit être légère à l'exclusion notamment des parpaings traditionnels ou de terre cuite.

5. Clôtures

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être constituées par :

- des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 m de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) ou pour incorporer les coffrets Edf-Gdf. Cette murette peut servir d'assise à une protection à claire-voie. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m ;
- ou des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 m compte tenu de l'environnement. Cette hauteur peut être différente lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant ;
- en limites séparatives, les grillages et treillages de 2 m de hauteur maximum.

Sont interdits :

- les enduits et peintures de couleur blanc pur,
- les enduits et les revêtements muraux extérieurs autres que ceux de couleur claire ou de teinte naturelle pierre de pays,
- les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings traditionnels ou de terre cuite non recouverts d'enduit.

6. Restauration - Réhabilitation - Extension du bâti traditionnel

En cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension, l'architecture ancienne doit être respectée. Les façades et les toitures doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes. Les extensions doivent s'intégrer convenablement à l'existant. Lors de ravalement ou de remise en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature en respectant la finition d'origine. La création de nouvelles baies doit être limitée au strict nécessaire. Le cas échéant, elles doivent reprendre les proportions et les dispositions de celles qui existent et s'intégrer à l'aspect général de la façade du bâtiment.

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Il doit être aménagé au minimum et à raison de 25 m² par emplacement :

- pour le logement : 2 places par logement ;
- pour les locaux à usage de bureaux ou commerces : 50 % de la surface de plancher à construire calculée hors œuvre nette ;
- pour les locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts : 10 % de la surface de plancher à construire calculée hors œuvre nette.

Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants.

L'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° et figurant au plan de zonage pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les opérations d'amélioration d'habitat ancien qui visent exclusivement la création de cuisines, salles de bains et sanitaires.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES À URBANISER**

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AU

Présentation de la zone 1 AU : cette zone est destinée à l'urbanisation à court terme. Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup), il s'agit du Poirier-La-Belle et des Rabasous.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les lotissements à usage d'activités ;
2. les constructions à usage industriel ;
3. les constructions à usage d'entrepôts ;
4. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
5. les constructions à usage d'activités agricoles ;
6. les déchetteries ;
7. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
9. les parcs d'attractions ;
10. les dépôts de véhicules hors d'usage ou non.

Article 1 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions sont autorisées à condition que :
 - elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
 - et qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble respectant les principes figurant aux orientations d'aménagement,
 - et que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5 000 m²,
 - ou qu'elle couvre un îlot de moins de 5 000 m², dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées dans la limite du régime déclaratif et à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du pôle urbain (commerces et activités de proximité, boulangerie...) ;
3. les annexes et les extensions des constructions et installations existantes ;
4. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux installations nécessaires aux services collectifs y compris pour les ouvrages hydrauliques ;
5. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
6. au lieu-dit Le Poirier-La-Belle, les pétitionnaires devront tenir compte de l'existence de remblai sur le terrain (environ 2 m d'épaisseur) ;
7. aux lieux-dits Champ-Long et La Planche, les annexes et les extensions des constructions et installations existantes sont autorisées.
8. zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

Définition : c'est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Toute construction ou installation doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur la voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol prévus à la section 1 vue précédemment à moins que leur propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 4 m. Lorsqu'ils figurent au plan de zonage, les principes d'accès devront être respectés.

Voirie :

Définition : par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune. Les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre la voie ouverte à la circulation générale et l'accès. Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettent le passage des véhicules de sécurité. Les voiries doivent être compatibles avec les principes de desserte de la zone portés sur le plan de zonage. Les nouvelles voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m libres de stationnement,
- largeur minimale d'emprise : 8 m.

Il n'est pas fixé de largeur minimale pour :

- les voies de desserte, desservant trois logements ou moins,
- les aires piétonnes (voiries mixtes) ne comprenant pas de trottoirs,
- les voies à sens unique.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 1 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou de l'installation nouvelle.

Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales : elles doivent être recueillies et rejetées au réseau communal (fossé ou collecteur). Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit permettre le rejet au caniveau ou au réseau d'eau pluviale, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation due notamment à de fortes pluies. Toutes les eaux issues des parkings ou des installations industrielles ou artisanales concernés par la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992) doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Réseaux divers : l'enfouissement des réseaux est imposé. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non régleménté.

Article 1 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement de voirie. Le recul du portail d'accès au garage pourra être autorisé de façon à permettre l'arrêt de 1 ou 2 véhicules légers.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de même qu'aux ensembles de constructions présentant une unité de conception architecturale ; ces constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec une distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 4 m.

Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

Définition : l'emprise au sol est constituée de la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à 25 % de la surface du terrain.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le cas de pignon sur rue, le faîtage se substitue à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

1. Règles générales

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage. La hauteur doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment pris à l'égout de toiture ou à l'acrotère et le point de l'alignement opposé le plus proche et le plus bas n'excède pas la distance comprise horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 0,50 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur doit être déterminée comme indiqué ci-dessus, en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à

l'égout de toiture ou à l'acrotère ; celle des abris de jardin est fixée à 2,3 m à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, éléments de superstructure (cheminées, cages d'ascenseurs...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur mais ne peuvent toutefois pas dépasser 3 m par rapport à la hauteur autorisée. Au-dessus des hauteurs de façade autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Parties de la zone incluses dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) : seules les prescriptions de la Zppaup s'appliquent.

Parties de la zone non incluses dans la Zppaup, les prescriptions suivantes s'appliquent.

Généralités :

Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter la forme urbaine, adopter une architecture correspondant à sa fonction. L'aspect des constructions doit être particulièrement étudié.

Les constructions ou les ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux, doivent faire l'objet d'une justification architecturale, en fonction de leur destination, de l'harmonie avec le site et des constructions avoisinantes.

1. Toitures

Toitures-terrasses : elles ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente : les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimale de 40°. Pour les combles à la Mansart, une pente plus faible est autorisée. Des pentes inférieures sont admises pour les bâtiments annexes et les bâtiments d'activités en fonction du matériau de couverture utilisé, de leur situation et lorsque le projet fait apparaître des toitures complexes.

Matériaux : le matériau utilisé doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu. Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, des matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés. En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles. L'usage de la tôle ondulée, de matériaux brillants et du modèle de tuile losangée est interdit.

Accessoires de couverture : les souches de cheminées doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Lucarnes : sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "chien assis".

2. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Sont interdits :

- les enduits et peintures de couleur blanc pur ;
- les enduits et les revêtements muraux extérieurs autres que ceux de couleur claire ou de teinte naturelle pierre du pays ;

- les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings traditionnels ou de terre cuite non recouverts d'enduit.
Des projets non conformes aux règles ci-dessus peuvent toutefois être acceptés après présentation de maquettes en couleur des façades à l'échelle de 1 cm/m et d'échantillons de taille suffisante pour apprécier les teintes proposées.

3. Adaptations au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés voisines. Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade en utilisant le style architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

4. Annexes

Les projets doivent se composer avec la construction principale. Ils doivent respecter une bonne intégration dans l'environnement, utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique, n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public. Les abris de jardin doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement et avoir une qualité de matériaux suffisante. Il doivent être de couleur ton bois ou dans une gamme de verts sombres. Leur structure doit être légère à l'exclusion notamment des parpaings traditionnels ou de terre cuite.

5. Clôtures

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être constituées par :

- des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 m de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) ou pour incorporer les coffrets Edf-Gdf. Cette murette peut servir d'assise à une protection à claire-voie. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m ;
- ou des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 m compte tenu de l'environnement. Cette hauteur peut être différente lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant ;
- en limites séparatives, les grillages et treillages de 2 m de hauteur maximum.

Sont interdits :

- les enduits et peintures de couleur blanc pur,
- les enduits et les revêtements muraux extérieurs autres que ceux de couleur claire ou de teinte naturelle pierre de pays,
- les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings traditionnels ou de terre cuite non recouverts d'enduit.

Article 1 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Il doit être aménagé au minimum et à raison de 25 m² par emplacement :

- pour le logement : 2 places par logement ;

- pour les locaux à usage de bureaux ou commerces : 50 % de la surface de plancher à construire calculée hors œuvre nette.

Article 1 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les principes de traitements des espaces publics futurs sont exposés aux Orientations d'aménagement et devront être respectés.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan de zonage avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé

Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU

Présentation de la zone 2 AU : cette zone constitue les extensions de l'urbanisation de Rochecorbon, à moyen terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation des sols est interdit.

Article 2 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article 2 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone A

Présentation de la zone A : cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone comprend le secteur Av correspondant à la zone viticole d'appellation d'origine contrôlée *Touraine* et *Vouvray*.

La zone A est en grande partie concernée par les zones bleues du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles mouvements de terrains du 29 décembre 1992 qui expriment la présence d'un risque faible à moyen. Le Per est annexé au plan local d'urbanisme et les périmètres qu'il définit sont portés sur le plan de servitudes. Une partie de la zone A est concernée par le plan d'exposition au bruit dans sa partie proche de l'aérodrome de Tours/Saint-Symphorien.

Une partie de la zone et de son secteur sont inclus dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés à l'activité agricole ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées ;
3. les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural sont autorisées si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante (gîte rural, camping à la ferme, vente à la ferme...);
4. Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et extensions sont autorisés sous réserve :
 - d'être liés directement à l'exploitation agricole
 - et d'être situés à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes.
5. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
6. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les ouvrages hydrauliques ;
7. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;
8. l'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de

zonage, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;

9. Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière figurant au plan de zonage correspondant aux boisements existants (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme), seuls sont autorisés les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
10. les changements de destination, les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisés s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés par un symbole particulier au plan annexé au présent règlement et situés dans les lieux-dits La Blanchetière et La Bouchardière.
11. Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;

Sont seuls autorisés dans le secteur **Av** :

1. Les constructions, installations et travaux divers liés directement à l'activité vinicole et viticole ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'activité vinicole et viticole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises ;
3. les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural sont autorisées si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante (gîte rural, camping à la ferme...);
4. Les bâtiments à usage d'habitation, leurs annexes et extensions sont autorisés sous réserve :
 - d'être liés directement à l'exploitation agricole
 - et d'être situés à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
5. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
6. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les ouvrages hydrauliques.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

Définition : c'est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Toute construction ou installation doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur la voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol prévus à la section 1 vue précédemment à moins que leur propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 4 m.

2. Voirie :

Définition : par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune. Les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre la voie ouverte à la circulation générale et l'accès. Les voiries doivent être adaptées à la nature et à

l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable: le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou de l'installation nouvelle. En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise le forage d'un puits conformément à la réglementation en vigueur.

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre gratuit ou onéreux et sous quelque forme que ce soit, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation. L'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel en vue de la consommation humaine par une personne publique ou privée est autorisée par arrêté du préfet (article R. 1321-6 du code de la santé publique) après avis du conseil départemental de l'hygiène (CDH) excepté pour son usage personnel.

Eaux usées: le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les aménagements et dispositifs nécessaires sont à la charge exclusive des constructeurs.

Eaux pluviales: elles doivent être recueillies et rejetées au réseau communal (fossé ou collecteur). Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit permettre le rejet au caniveau ou au réseau d'eau pluviale, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation due notamment à de fortes pluies. En l'absence d'un réseau communal, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la commune. Les aménagements et dispositifs nécessaires sont à la charge exclusive des constructeurs. Toutes les eaux issues des parkings ou des installations industrielles ou artisanales concernés par la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992) doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Réseaux divers: lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'alignement de voirie ou à 3 m s'il s'agit d'une voie communale ou d'un chemin rural non ouvert à la circulation automobile. Ces dispositions peuvent toutefois être modifiées, selon les cas, pour tenir compte de l'environnement, du relief, de la configuration parcellaire et des considérations techniques, architecturales et de sécurité, s'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante ou s'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 m sur les parcelles voisines.

Le recul par rapport à l'autoroute A 10 est de 100 m à partir de l'axe. Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m. La construction en limites séparatives latérales est autorisée pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes afin de s'accoler à un bâtiment existant. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 4 m. La réhabilitation et la restauration de bâtiments existants ne satisfaisant pas à cette distance minimale sont autorisées, sous réserve que la sécurité des personnes et des biens puisse être assurée.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le cas de pignon sur rue, le faitage se substitue à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

1. Règles générales

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage. La hauteur doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment pris à l'égout de toiture ou à l'acrotère et le point de l'alignement opposé le plus proche et le plus bas n'excède pas la distance comprise horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 0,50 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur doit être déterminée comme indiqué ci-dessus, en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, éléments de superstructure (cheminées...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur mais ne peuvent toutefois pas dépasser 3 m par rapport à la hauteur autorisée. Au-dessus

des hauteurs de façade autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

Pour les constructions et installations servant à l'exploitation agricole, il n'est pas fixé de règle.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes et des extensions seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Le bois est recommandé. La couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont pas réglementées.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- en limites séparatives, les grillages et treillages de 2 m de hauteur maximum.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants.

L'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° et figurant au plan de zonage pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Présentation de la zone N : il s'agit de la zone naturelle. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Ni** correspond au lit majeur de la Loire, classé en aléa 4 (très fort) par le projet d'intérêt général de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation (21 novembre 1996) et à la zone de grand débit du plan de surfaces submersibles. C'est pourquoi les nouveaux aménagements y sont strictement limités ; une partie de ce secteur est concernée par la zone de protection spéciale (Zps, Natura 2000).
- **Nj** correspond au fond de vallée de la Bédouire inondable lors de fortes crues de la Loire et classé en aléa 1 (faible) mais à préserver de toute urbanisation.
- **Nk** correspond à un secteur plus ou moins construit, en pied de coteau, classé en aléa 1 (faible) mais à préserver de toute nouvelle urbanisation et exposé à des risques de mouvements de terrain. Il est classé en zone bleue par le plan d'exposition aux risques naturels et prévisibles mouvements de terrains. La construction dans ce secteur est très limitée.
- **Nr** correspond au plateau qui surplombe le coteau à l'ouest de la vallée de la Bédouire. Il est exposé aux mouvements de terrain et classé en zone rouge par le plan d'exposition aux risques naturels et prévisibles mouvements de terrains. Il ne peut, de ce fait, recevoir aucune nouvelle construction si ce n'est dans le but de réduire les conséquences des risques.

Une partie de la zone et la totalité des secteurs **Nk** et **Nj** sont inclus dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup).

Une partie de la zone N est concernée par le plan d'exposition au bruit dans sa partie proche de l'aérodrome de Tours/Saint-Symphorien.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
2. dans les secteurs **Ni**, **Nj** et **Nk**, les sous-sol et les remblais ;
3. dans le secteur **Nk** sont interdits :
 - tous les travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions et ainsi les risques d'effondrement ou d'affaissement,
 - les installations qui n'offrent pas une protection suffisante contre les chutes de pierres, pour les personnes et les biens,
 - toutes les constructions générant des rejets d'eaux usées qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif ;
4. dans le secteur **Nr** sont interdits :
 - toutes les constructions générant des rejets d'eaux usées qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif ;
5. dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions, installations et clôtures de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
6. dans la zone inondable reportée au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les changements de destination des constructions existantes ;
2. les annexes et extensions des constructions et installations existantes sont autorisées s'ils elles sont inférieures ou égales à 25 % de l'emprise au sol existante ;
3. les constructions et installations à usage agricole sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ;
4. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
5. les abris de jardin sont autorisés si :
 - ils sont situés dans un ensemble de jardins familiaux
 - et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 10 m² ;
6. les abris pour animaux sont autorisés si :
 - ils sont ouverts au moins sur une face
 - et s'il s'agit de constructions légères sans fondation
 - et s'ils sont implantés sur une unité foncière égale ou supérieure à 5 000 m² ;
7. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (salles de sports, piscines couvertes, hébergement, ouvrages techniques ...) y compris leurs annexes et extensions ;
8. les parcs d'attraction sont autorisés s'il s'agit d'annexes ou d'extensions d'une installation existante ;
9. dans la zone inondable reportée au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ;
10. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;
11. l'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;
12. dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière figurant au plan de zonage correspondant aux boisements existants (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme), seuls sont autorisés les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
13. Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Sont seuls autorisés dans le secteur Ni :

1. Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, régulièrement autorisées, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures ;
2. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et s'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration ;
3. les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;

4. sauf dans le site inscrit de l'île de Rochecorbon (ou île Vauvert) où ils sont interdits, les aménagements d'espaces de loisirs n'entraînant pas la construction de bâtiments autres que ceux nommément autorisés ;
5. sauf si elles sont situées dans la zone de protection spéciale (Zps *Natura 2000*, parc Saint-Georges), les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des terrains de sports, de loisirs ;
6. sauf dans le site inscrit de l'île de Rochecorbon (ou île Vauvert) et dans la zone de protection spéciale (Zps *Natura 2000*, parc Saint-Georges) où ils sont interdits, les sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de sports et de loisirs ;
7. les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m, à mailles larges entièrement ajourées ;
8. dans la partie du secteur concernée par la zone de protection spéciale (Zps *Natura 2000*, parc Saint-Georges), les aménagements ne devront pas porter atteinte au milieu naturel et aux espèces qu'il abrite.

Sont seuls autorisés dans le secteur Nj :

1. Les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage ;
2. les constructions, installations et travaux divers à usage de sports et de loisirs de plein air ainsi que de tourisme et leurs équipements d'accompagnement ;
3. les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m, ajourées au moins sur les deux tiers de leur hauteur ;
4. les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

Sont seuls autorisés dans le secteur Nk :

1. Les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage ;
2. les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, régulièrement autorisées, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures ;
3. la réalisation de travaux d'infrastructures publiques à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets ;
4. les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
5. les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, leurs équipements d'accompagnement et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien ;
6. les constructions, y compris les habitations indispensables, les installations et travaux divers s'ils sont directement liés à l'activité vinicole et viticole ;
7. pour les constructions existantes, les extensions évaluées en référence à la superficie à la date fixée par le plan de prévention des risques, pourront être autorisées dans la limite des plafonds définis à l'article N 9 pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments à usage d'activités économiques ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement ;
8. les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation ;
9. les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m, ajourées sur les deux tiers de leur hauteur ;
10. les abris de jardin, conformes aux règles des articles 9, 10 et 11.

Sont seuls autorisés dans le secteur Nr :

1. Les travaux d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas aggraver les risques ;
2. les travaux et aménagements destinés à réduire les conséquences des risques ;

3. à l'exception des aires de stationnement, les travaux d'infrastructures et d'aménagement publics à condition de ne pas aggraver les risques.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1. Accès :

Définition : c'est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Toute construction ou installation doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur la voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol prévus à la section 1 vue précédemment à moins que leur propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 4 m.

Dans les secteurs **Nk** et **Ni** les accès sur la Rn 152 devront prendre en compte la circulation de cette voie classée à grande circulation.

2. Voirie :

Définition : par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune. Les voies de desserte se limitent à celles assurant la liaison entre la voie ouverte à la circulation générale et l'accès. Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau. Ce raccordement doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou de l'installation nouvelle.

Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les aménagements et dispositifs nécessaires sont à la charge exclusive des constructeurs.

Dans les secteurs **Nk** et **Nr**, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales : elles doivent être recueillies et rejetées au réseau communal (fossé ou collecteur). Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit permettre le rejet au caniveau ou au réseau d'eau pluviale, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation due notamment à de fortes pluies. En l'absence d'un réseau communal, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la commune. Les aménagements et dispositifs nécessaires sont à la charge exclusive des constructeurs. Toutes les eaux issues des parkings ou des installations industrielles ou artisanales concernés par la loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992) doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Réseaux divers : lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Dans les secteurs **Nk** et **Nr**, les réseaux transportant des fluides doivent présenter une étanchéité résistant à des mouvements de terrains localisés.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'axe de la route nationale 10, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 35 m.

Par rapport à l'axe des routes départementales, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 15 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en retrait égal ou supérieur à 3 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus est de 4 m. La réhabilitation et la restauration des bâtiments existants ne satisfaisant pas à cette distance minimale sont autorisées, sous réserve que la sécurité des personnes et des biens puisse être assurée.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nk l'emprise au sol est limitée de la manière suivante : 10% du terrain pour les constructions nouvelles ; au-delà, des extensions sont admises si elles sont inférieures à 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date fixée par le plan de prévention des risques pour les bâtiments à usage d'activité économique.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le cas de pignon sur rue, le faîtage se substitue à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

1. Règles générales

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage. La hauteur doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment pris à l'égout de toiture ou à l'acrotère et le point de l'alignement opposé le plus proche et le plus bas n'excède pas la distance comprise horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 0,50 m est admise lorsque la

hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur doit être déterminée comme indiqué ci-dessus, en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, éléments de superstructure (cheminées, cages d'ascenseurs...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur mais ne peuvent toutefois pas dépasser 3 m par rapport à la hauteur autorisée. Au-dessus des hauteurs de façade autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue). Pour les constructions et installations servant à l'exploitation agricole, il n'est pas fixé de règle.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Dans les secteurs Nk, les constructions à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel. De plus, elles doivent avoir un étage habitable accessible de l'intérieur au-dessus du rez-de-chaussée.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Secteurs Nk et Nj de même que les parties de la zone incluses dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Zppaup) : seules les prescriptions de la Zppaup s'appliquent.

Parties de la zone non incluses dans la Zppaup, les prescriptions suivantes s'appliquent. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente et matériaux des toitures, cheminées, etc. Les annexes et extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux). Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises.

Les façades des constructions neuves seront réalisées en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en silex, en clins de bois, en enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites. Le matériau de la couverture des constructions sera l'ardoise naturelle, la tuile plate de teinte vieillie et les matériaux similaires d'aspect. Les abris de jardin doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement et avoir une qualité de matériaux suffisante. Il doivent être de couleur ton bois ou dans une gamme de verts sombres. Leur structure doit être légère à l'exclusion notamment des parpaings traditionnels ou de terre cuite.

Dans la zone inondable reportée au document graphique, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau (par exemple être ajourées en partie basse).

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants.

L'abattage et l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Annexes :
Lotissement dont les règles d'urbanisme ont été
maintenues en application de l'article L. 315.2.1 du code
l'urbanisme

Le lotissement de Sens