

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
COMMUNE DE SAINT-NICOLAS DE BOURGUEIL

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Mai 2024

SYNTHESE DU REGLEMENT ECRIT

Structure du règlement

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité*

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

Ce qui est autorisé ou interdit

Les conditions sous lesquelles les constructions sont autorisés

Les obligations en matière de réseaux et voirie

Règles relatives aux possibilités de construire

Le code de l'urbanisme définit les destinations et sous-destinations de constructions qui peuvent être interdites ou autorisées dans les zones du PLU. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (art. R151-29).

5 DESTINATIONS ET 21 SOUS-DESTINATIONS

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation

- Logement
- Hébergement

Foyer jeune travailleurs, maison de retraite

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service avec accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Vente de biens et services
(hypermarché, boulangerie, coiffeur)

Banque, assurances

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres ERP

Mairie

Station d'épuration, transformateur, ateliers communaux, dépôt de transports en commun, fourrières automobiles

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Fabrication de biens (constructeur automobile, maçonnerie, menuiserie, peinture)

≠ salles d'art et de spectacles

Possibilités de construire dans les différentes zones

Synthèse générale

	UA	UB	UH	2AUh	Av	Ay	N	Nv	Nf	Ne
HABITATION										
<i>Logement</i>	V	V	V	X	V*	X	V*	V*	V*	X
<i>Hébergement</i>	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES										
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Restauration</i>	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Commerce de gros</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Hébergement hôtelier</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Cinéma</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE										
<i>Exploitation agricole</i>	V*	V*	V*	X	V	X	X	V	X	X
<i>Exploitation forestière</i>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

- V Autorisé (sans condition)
- V* Autorisé sous conditions
- X Interdit

Possibilités de construire dans les différentes zones

Synthèse générale

	UA	UB	UH	2AUh	Av	Ay	N	Nv	Nf	Ne
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS										
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V	V	V	V	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Equipements sportifs</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	V*
<i>Lieux de culte</i>	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE										
<i>Industrie</i>	V*	V*	V*	X	X	V*	X	X	X	X
<i>Entrepôt</i>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Bureau</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X

- V** Autorisé (sans condition)
- V*** Autorisé sous conditions
- X** Interdit

Possibilités de construire sous conditions en zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones constructibles. Par défaut, l'ensemble des constructions sont autorisées sans condition à l'exception :

- **de celles autorisées sous conditions**
- **de celles interdites.**

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA/UB/1AUh), les constructions à destination « industrie » doivent être encadrées pour s'assurer qu'elles restent compatibles avec la proximité d'habitations :

⇒ l'activité ne doit pas générer de nuisances (bruit, odeur, etc.) incompatibles avec la proximité d'habitations

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, elles sont autorisées si :

- elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles,
- l'aspect des bâtiments est compatible avec le milieu environnant,
- il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances.

Les zones agricoles et naturelles sont des zones inconstructibles. Par défaut, l'ensemble des constructions sont interdites à l'exception de celles explicitement autorisées sous conditions.

Dans les zones A et N, il convient de définir les conditions de réalisations des constructions :

- **Pour les habitations existantes**

⇒ *Extension* :

- 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans une limite de 100m²,
- Ne pas conduire à la création d'une deuxième habitation,
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

⇒ *Annexes (hors piscine)*

- 20 mètres maximum de l'habitation
- 40m² maximum d'emprise au sol
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

⇒ *Piscines*

- 20 mètres maximum de l'habitation
- 35m² maximum de surface de bassin
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Possibilités de construire sous conditions en zone A et N

- **Pour les constructions viticoles (uniquement en zone Av et Nv)**

⇒ *Constructions et installations nécessaires à l'exploitation viticole et au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées:*

- Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 50 mètres maximum par rapport à tout bâtiment de l'exploitation hors logement de l'exploitant

⇒ *Constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles :*

- Distance de 50 mètres maximum par rapport aux bâtiments de l'exploitation
- Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ *Constructions destinées au logement de fonction de l'exploitant :*

- Être destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation viticole
- 50 mètres des bâtiments d'exploitation (possibilité d'augmentation mineure si contraintes techniques)
- Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Possibilités de construire sous conditions en zone A et N

- **Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**
 - Être lié ou nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures soit à des équipements d'intérêt collectif ou des services publics (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur, etc.)
 - Ne pas pouvoir être implanté en d'autres lieux,
 - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
 - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Possibilités de construire sous conditions dans les STECAL

- **Dans le STECAL Ay**

- ⇒ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (même conditions qu'en zone A/N)
- ⇒ L'extension des constructions existantes dédiées à l'activité artisanale dans une limite de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur la parcelle à la date d'approbation du PLU.

- **Dans le STECAL Ne**

Sous réserve du respect du PPRI

- ⇒ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (même conditions qu'en zone A/N)
- ⇒ Les équipements à vocation sportive et de loisirs hors de toute construction neuve ou extension des constructions existantes

Dans le cadre de la protection de la Trame Verte, il est proposé de **préserver les espaces boisés présents sur le territoire à l'exclusion :**

- **des peupleraies,**
- **des boisements concernés par le code forestier.**

La protection va induire une interdiction de tout autre mode d'occupation des sols.

La parcelle boisée doit rester boisée mais elle n'interdit pas l'exploitation ou l'entretien du boisement.

Règles relatives à la protection des haies

Les haies sont essentiellement localisées dans la vallée où elles jouent un rôle important pour les continuités écologiques.

Il est proposé d'établir une protection différenciée entre :

- **Les haies accompagnant les cours d'eau et éléments hydrographiques**

=> protection stricte (avec interdiction de suppression sauf si état sanitaire des arbres l'exige et sous condition de replantation in situ)

- **Les autres haies du territoire**

=> **protection plus souple**

La suppression de la haie est possible pour la création de nouveaux accès, pour le passage de réseaux ou si l'état sanitaire l'exige sous conditions d'une replantation d'un linéaire identique composé d'essences locales

Règles relatives à la protection des ensembles remarquables

Les parcs des grandes propriétés sont protégés dans le cadre du PLU.

La qualité de ces ensembles s'appuie sur le rapport entre les éléments bâtis, le paysage et les composantes végétales.

Au sein de ces espaces :

- les évolutions du bâti et les constructions nouvelles devront s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :
 - La composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.)
 - La présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, etc.)

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

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

Règles relatives à l'implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions jouent un rôle important dans la préservation des formes urbaines et des paysages mais également dans l'optimisation du potentiel constructible.

Ces règles doivent donc être adaptées au contexte et au cadre urbain et paysager de chaque zone.

L'implantation peut être règlementée :

- par rapport aux voies et emprises publiques (espace ouvert au public, qu'ils aient un statut privé ou public),
- par rapport aux limites séparatives (limite entre le terrain d'assiette du projet et les terrains contigus).

Règles relatives à l'implantation des constructions

1- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones à vocation d'habitat (UA, UB, UH)	En zone agricole et naturelle (y compris STECAL)
<p>a) Par rapport aux limites de parcelles en zone d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none">• Soit en limite séparative• Soit à une distance minimale de 2 mètres <p>b) Par rapport aux limites des zones Av et Nv</p> <p>Il pourrait être intéressant de prévoir une règle de retrait des constructions principales à vocation d'habitation par rapport aux limites des parcelles à vocation viticole : 5 mètres? 10 mètres?</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">- aux annexes aux habitations,- aux constructions ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU	<ul style="list-style-type: none">• Soit en limite séparative• Soit à une distance minimale de 2 mètres <p>Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :</p> <ul style="list-style-type: none">- aux constructions existantes ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLU- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou de salubrité (bâtiment viticole)

Règles relatives à l'implantation des constructions

2- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

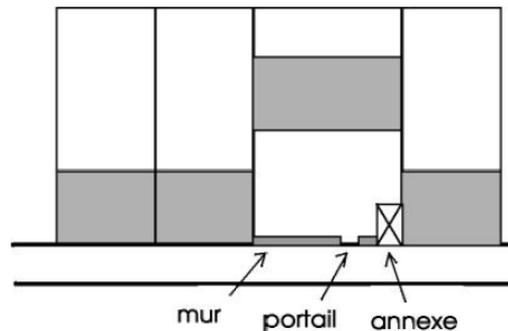
Dans la zone UA

La zone UA est caractérisée par un front bâti continu ou quasi-continu du fait de la présence de constructions ou murs à l'alignement des voies ou emprises publiques.

La règle proposée doit permettre de préserver ce front bâti et est exprimé sous la forme d'une règle qualitative.

La règle impose ainsi la création d'une construction, d'un portail ou d'un mur (respectant une certaine hauteur) à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Dès lors que le front bâti est assuré, l'implantation de la construction est libre.

Schéma d'illustration de la règle d'implantation en bord de voie



Des ruptures dans le front sont autorisés en cas de création d'un accès à la parcelle, de création d'un espace public ou d'ouvrage techniques liés aux réseaux.

Dans les zones UB et UH

Par rapport aux voies départementales, retrait de 5 mètres minimum.

Pour les autres voies et emprises publiques, les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Dans les zones A et N (y compris STECAL)

- respect des règles de recul portées sur les documents graphiques (voie à grande circulation)
 - 75 mètres par rapport à l'axe de la RD35 et de la RD749
 - 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute

- pour les autres voies et emprises publiques, recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

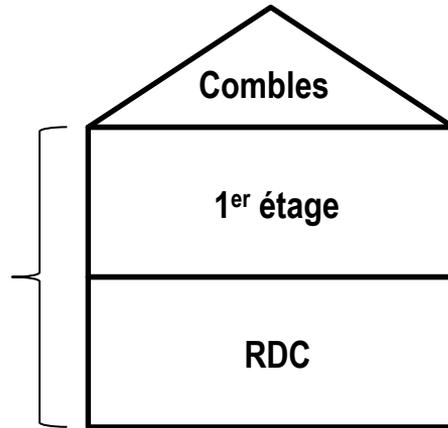
Règles relatives à la hauteur des constructions

Le règlement définit 2 hauteurs maximales.

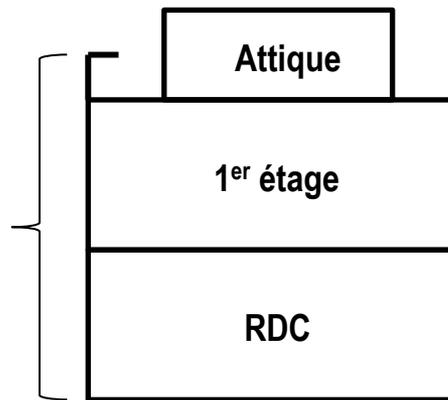
Hauteur maximale en façade

Depuis le terrain naturel avant tout travaux

Hauteur calculé
jusqu'à l'égout de
toiture



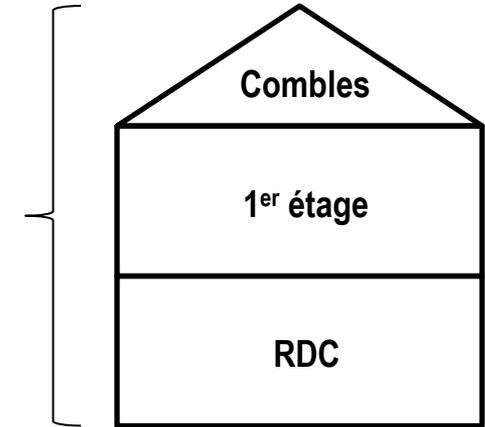
Hauteur calculé
jusqu'à l'acrotère si
traité comme la
façade



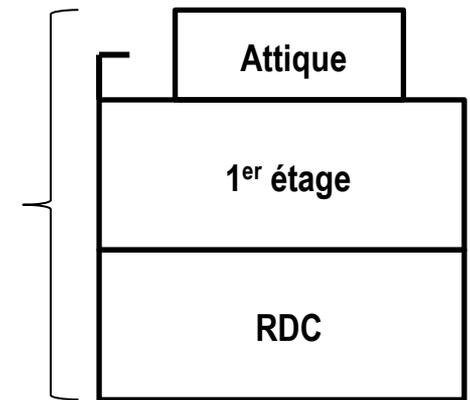
Hauteur maximale totale

Depuis le terrain naturel avant tout travaux

Hauteur calculé
jusqu'au faîtage



Hauteur calculé
jusqu'au sommet de
l'attique



Quelques précisions introduites dans le règlement :

1- Dans la hauteur maximale totale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprises tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.

2- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas (pas de limitation de hauteur):

- aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.)
- à la reconstruction après sinistre ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie sur le plan des hauteurs, sans dépassement de la hauteur initiale.

(Exemple : si le plan des hauteurs définit une hauteur maximale en façade de 7 mètres et qu'une construction fait 8 mètres en façade, son extension ou sa reconstruction seront autorisées à 8 mètres sans pouvoir dépasser cette hauteur).

Règles relatives à la hauteur des constructions

	UA	UB	UH
Hauteur en façade	7 mètres		
Hauteur totale	12 mètres		
Exceptions	- Pour harmonisation avec les constructions voisines		

	Av/Nv	N/Nf	Ay/Ne
Hauteur en façade	7 mètres	Hauteur des constructions existantes au maximum	
Hauteur totale	12 mètres		
Exceptions	- 5 mètres au faîtage pour les annexes aux habitations		

Règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

Zone UA, UB et UH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La couverture des constructions à usage d'habitation sera exécutée soit en ardoises de taille maximum 40 x 32 cm, soit en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...)

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

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

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

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie. Ils seront munis d'un verre anti-réfléchissant. Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés dans la toiture.

Ce qu'il faut retenir

Règle générale = respect des caractéristiques identitaires du Bourgueillois

Teinte des façades: enduits traditionnels
Couleur gris, noir ou blanc: interdites

Ouvertures visibles: plus hautes que larges
(sauf vitrines, portes de garages...)

Volets roulants: le coffre ne doit pas être visible

Pente principale: au moins 40°

Matériaux de couverture = ardoise (ou matériau similaires d'aspect)

Toitures-terrasses: uniquement pour les parties en extension, pour les annexes et activités

Châssis de toit et panneaux solaires: encastrés dans la toiture

Zone UA, UB et UH

3) Clôtures

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

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

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

Ce qu'il faut retenir

En limite des voies: mur plein (1,50m minimum)
ou mur-bahut avec grille

En limite séparatives: non réglementé

Zone A et N

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

1) Réhabilitation et extension du bâti existant

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

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

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

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

2) Bâtiments viticoles et agricoles

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

Dans le cas de grands volumes, cette intégration passera par la réalisation de façades :

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

Le noir et le blanc pur sont interdits.

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

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

3) Annexes aux habitations

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

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

Ce qu'il faut retenir

Règle générale = respect des caractéristiques identitaires du Bourgueillois

Principe de préservation des caractéristiques du bâti traditionnel

Bâtiments viticoles : reprise des caractéristiques (teinte des façades et toitures) du bâti traditionnel

Zone A et N

3) Clôtures

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

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

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

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

Ce qu'il faut retenir

En limite des voies: mur plein (1,50m minimum)
ou mur-bahut avec grille

En limite séparatives: non réglementé

Règles relatives à la préservation d'espaces de pleine terre

Dans le règlement des zones urbaines, il est possible d'introduire des obligations en matière de conservation d'espaces de pleine terre, qui permettront d'assurer l'infiltration des eaux de pluie mais également favoriseront les plantations et pourront limiter une densification trop intensive.

Il est possible de proposer, dans les zones UA, UB et UH :

- **Pour les parcelles à vocation d'habitat supérieure à 200m²**, 20% d'espaces de pleine terre
- **Pour les parcelles à vocation d'activités viticoles**, 10% d'espaces de pleine terre
- Pas de réglementation pour les parcelles ayant d'autres usages

⇒ ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,

⇒ la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,

⇒ pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.