

Commune de
Bercenay-en-Othe

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 19/01/2009
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Bercenay-en-Othe,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 14/01/2008
APPROUVÉ LE : 19/01/2009

Etude réalisée par : _____



Urbanisme Aménagement Communication

Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
5 1 0 0 0 C h â l o n s - e n - C h a m p a g n e
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
w w w . e c - u r b a n i s m e . c o m

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
III. ADAPTATIONS MINEURES	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	11
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	15
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	17
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	21

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Bercenay-en-Othe.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte deux types de zone urbaine distincts :

- la **zone U** correspondant au village de Bercenay-en-Othe destiné essentiellement à du résidentiel,
- la **zone UX** correspondant à une zone d'activités économiques.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte un seul type de zone à urbaniser :

- La zone **2 AU** correspondant à zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. Il s'agit d'une réserve foncière.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comprend un **secteur Nj**, secteur réservé aux jardins.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

III. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U englobe tout le village qui offre dans son ensemble une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu plus ou moins aéré / architecture typique / implantation à l'alignement).

La zone peut accueillir des services et des activités commerciales compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions et installations agricoles,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture de carrières,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les abris de jardins de plus de 20 m².

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- la reconstruction, l'extension sans dépasser 25% de l'existant ou la transformation d'installations agricoles déjà existantes à condition de ne pas créer de nouvelles nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles, ou bien nécessaires au stockage du carburant destiné au matériel professionnel à condition qu'il se localise sur l'emprise foncière de son activité et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.
- les dépôts de matières fertilisantes à condition qu'ils se localisent dans l'enceinte de l'exploitation agricole.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département, Commune).

Voirie :

- 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voirie nouvelle doit avoir au minimum une emprise de 5 mètres en sens unique et de 9 mètres en double sens.
- Les nouvelles voiries en impasse de plus de 50 mètres sont interdites.
- Les nouvelles voiries en impasse et de plus de 30m devront être aménagées de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités professionnelles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent se situer entre 0 et 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Cet article ne s'applique pas non plus aux annexes et dépendances, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction doit observer un recul minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Sur une même propriété, 2 constructions à usage d'habitation doivent observer une distance minimale de 15 mètres l'une par rapport à l'autre.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout de toit mesuré depuis le sol naturel.

La règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet).

Les constructions nouvelles sont conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue. Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Aspect des matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) sont obligatoirement enduits et crépis.

Les teintes sont neutres, de couleur pierre ou naturelle. Les couleurs vives ou discordantes avec les maisons voisines sont interdites.

Les constructions bois sont autorisées (sauf rondins). Pas d'architecture montagnarde de type chalet.

Les bâtiments métalliques sont obligatoirement peints et doivent avoir une teinte s'harmonisant avec l'existant.

Les ouvertures sur rue

Les encadrements en brique existants sont à maintenir et ne doivent pas être recouverts (peinture ou enduits).

Les toitures

Les toits-terrasse sont interdits.

Les toitures ont au minimum 2 pans, sauf pour les annexes et dépendances (remises, abris de jardin...) accolées à une autre construction, et leur pente est comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes et dépendances.

Le matériau de couverture est d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels :

- la tuile de terre cuite de couleur rouge à brun (dont aspect vieilli, flammé, rustique...),
- l'ardoise.

Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate. Les toitures en tôle doivent être obligatoirement peintes et la teinte doit être en harmonie avec le bâti environnant.

Sont interdits les chiens-assis (lucarne rampante retroussée) et les lucarnes triangulaires.

Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique :

Leur hauteur maximale est de 2m et elles sont constituées :

- soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur plein à condition qu'il existe une animation de façade et/ou des ruptures de teintes.

Les murs en plaques de béton et le fil de fer barbelé sont interdits.

Les murs anciens (qui ne respectent pas ces règles) doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites. Le ton blanc pur est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Un stationnement suffisant et adapté doit être prévu en cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction ou projet d'aménagement doit être accompagné d'un projet paysager.

Le défrichement des éléments boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage est soumis à autorisation préalable du Maire.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX à caractère d'activités industrielles, artisanales, de commerces et de bureaux... englobe la zone d'activités localisée à l'extérieur du village, au Nord du territoire communal, ainsi qu'un secteur encore vierge de constructions localisé en face.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'exploitation et l'ouverture de carrières,
- les étangs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.

ARTICLE UX 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département, Commune).

Voirie :

- 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voirie nouvelle doit avoir au minimum une emprise de 5 mètres en sens unique et de 9 mètres en double sens.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus. Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par pré-traitement avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'implantation d'un industriel consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation et de la station d'épuration, il pourra être imposé un système d'épuration individuel.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit, dans tous les cas, réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'absorption des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE UX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises

publiques.

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Cet article ne s'applique pas non plus aux terrains situés en retrait de la voie, aux annexes et dépendances, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, et aux aménagements et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales (annexes et dépendances exclues) doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction doit observer un recul minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de murs coupe-feu.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Cet article ne s'applique pas non plus aux terrains situés en retrait de la voie, aux annexes et dépendances, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est mesurée au milieu de la façade.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture. Elle peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques (silos par exemple).

La règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- le ton blanc intégral et les matériaux de types brillants.
- les effets de rayure et de fort contraste.

Par ailleurs, le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Clôtures sur voie publique et en limite séparative :

- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours ouverts à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.
- La clôture est constituée d'un grillage pouvant être accompagné d'une haie.
- Les murs pleins sont interdits.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces résiduels :

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Les aires de stockage :

Les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments.

Les dépôts sont situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal et/ou des clôtures. Ils font l'objet d'un traitement au cas par cas.

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

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone 2 AU correspond aux zones naturelles, non ou insuffisamment équipées, destinées à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée du village de Bercenay-en-Othe. Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type commercial (cueillette, vente à la ferme...) et agro-touristique (gîte, camping à la ferme, ferme auberge...) qui devront être liées aux exploitations agricoles.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- les démolitions sont soumises à autorisation.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité agricole sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles visées à l'article A 2.

Est également interdit le changement de destination ou d'affectation vers de l'habitat des hangars agricoles.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

La reconstruction après sinistre des habitations existantes non conformes au caractère de la zone est admise jusqu'à égalité de surface.

Sont également autorisés :

- les constructions, installations et équipements à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les activités piscicoles et aquacoles et les affouillements de sols nécessaires à ces activités à condition d'une bonne insertion paysagère,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation,

- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,
- tout type de construction ou installation à condition d'être des équipements publics ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département, Commune).

Voirie :

- 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

En cas d'implantation d'un agriculteur consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation et de la station d'épuration, il pourra être imposé un système d'épuration individuel.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est mesurée au milieu de la façade.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En ce qui concerne les constructions agricoles à usage d'activités, sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- le ton blanc intégral et les matériaux de types brillants.
- les effets de rayure et de fort contraste.

En outre, le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions de l'article U 11.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal doit accompagner les constructions agricoles.

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

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe un secteur **Nj** destiné aux jardins.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôts et de hangars,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées.

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

Sont admis :

- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant,

- le changement de destination pour devenir habitation des constructions existantes avant l'approbation du PLU à condition qu'elles soient directement branchées sur le réseau d'assainissement existant et qu'aucune extension ne soit réalisée,
- les cabanes et observatoires de chasse à condition d'une bonne intégration dans l'environnement,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur Nj sont également admis :

Les abris de jardins à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et qu'il n'existe pas plus d'un abris par unité foncière.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 20 m² pour les cabanes de chasse,
- 15 m² pour les abris de jardin.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des reconstructions, des aménagements ou des extensions des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

La hauteur des abris de jardin et des cabanes de chasse est limitée à 3,5 mètres au faîtage depuis le sol naturel.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les bardages brillants et les effets de rayure et de fort contraste sont interdits,
- les couvertures en tôle non teintées sont interdites,
- les couleurs vives ou discordantes et le blanc pur sont interdits.

En outre, il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les constructions à usage d'habitation (tolérées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante avant l'approbation du PLU) devront observer les mêmes prescriptions que celles détaillées dans l'article U11.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le défrichement des éléments boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage est soumis à autorisation préalable du Maire.

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

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

N'est pas réglementé.