

PLAN LOCAL D'URBANISME



3a - Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/15	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,
Annie POINOT-RIVIERE

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règles applicables aux zones N

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En raison de son caractère inconstructible de principe, sont interdites dans l'ensemble de la zone N :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2
- les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...)
- Dans les Espaces Boisés Classés, tout défrichement est interdit.
- pour toutes les zones humides identifiées en points bleus sur le règlement graphique, tous travaux, constructions et occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides (exhaussement, affouillement, remblaiement, dépôt de matériaux inertes, imperméabilisation du sol en totalité ou en partie...) sont interdits, hormis la création d'un plan d'eau en zone NI.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone N (hors secteur inondable) :

- les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif notamment liés à l'environnement
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à réalisation du plan d'eau sur le village de Parançaçay

Sont autorisées sous conditions dans le secteur N (hors zone humides) :

- des travaux d'installation, d'extension ou d'entretien des réseaux d'irrigation / drainage des terres agricoles ainsi que les ouvrages associés à ces réseaux

Sont admis sous conditions dans le secteur Ns :

- les occupations et constructions destinées aux activités liées à l'aire naturelle de camping, à condition :

- que le projet ne compromette pas la qualité paysagère du site
- que l'emprise au sol et ou de surface de plancher des constructions n'excédera pas 200 m² sur l'ensemble de la zone Ns

Sont autorisées sous conditions dans la zone Ni:

- les occupations et utilisations destinées aux activités sportives, culturelles, de loisirs et de tourisme (aire de jeux, mobilier urbain...), à condition :
 - que le projet ne compromette pas la qualité des éléments naturels contribuant à son identité
- les aires de stationnement à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et rendues nécessaire par la fréquentation du site
- la création d'un plan d'eau à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site

Sont autorisées sous conditions :

- **Sont admis sous conditions en zone inondable aléa fort en zone Ni1:**
 - Pour les bâtiments agricoles
 - la surélévation des constructions existantes :
 - à usage agricole, dans le cadre d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLU
 - les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des constructions à usage agricole, à condition de ne pas aggraver le risque.
 - la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - les activités de diversifications correspondant à des activités touristiques saisonnières ainsi qu'aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Le plancher bas sera aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence
 - les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
 - Pour les habitations et autres constructions
 - la surélévation des constructions existantes :
 - à usage d'habitation sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements
 - les travaux de démolition, de restauration, de réhabilitation, de mise en conformité, d'entretien et de gestion courante des constructions à usage d'habitation, à condition de ne pas aggraver le risque. Ces travaux ne doivent pas avoir notamment pour effet de créer de nouveaux logements, de nouveaux

locaux de sommeil ou d'extension de capacité de ceux-ci,

- la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - les piscines dès lors qu'elles sont :
 - situées en extension ou à moins de 25 mètres de l'habitation dont elles dépendent
 - que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 50 m²
 - établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni réemployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
 - les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...)
 - la mise en œuvre de remblai dans la limite de l'emprise des constructions autorisées et pour la réalisation d'ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées
- **Sont en outre admis sous conditions en zone inondable aléa faible en zone Ni2:**
 - Pour les bâtiments agricoles
 - les constructions nouvelles à usage agricole sous réserve que les remblais éventuellement réalisés pour la mise à niveau des planchers à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence soient limités à l'emprise de la construction qui devra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette
 - l'extension des constructions existantes à usage agricole dans la limite de 30 % de l'emprise au sol et/ou surface de plancher existante, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU
 - la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - Pour les habitations et autres constructions
 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle soit limitée à 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Le plancher bas sera aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence
 - la reconstruction des biens existants après un sinistre autre que l'inondation en prenant comme coefficient d'emprise au sol de référence le coefficient d'emprise au sol préexistant avant sinistre.
 - la construction, la réfection ou l'extension des annexes des bâtiments d'habitation dès lors :
 - qu'elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent
 - qu'elles sont créatrices au maximum de 50 m² d'emprise au sol et ou de surface de plancher

- qu'elles sont d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faitage du bâtiment principal.
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Que leur plancher bas soit aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

ARTICLE N4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de tous les cours d'eau.

ARTICLE N5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ns :

- les constructions seront d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit.

ARTICLE N6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

Clôtures

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives avec un cours d'eau n'empêcheront pas l'écoulement ou

le ruissellement des eaux et permettront le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Patrimoine bâti

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Contemporain et économie d'énergie

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

ARTICLE N7 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en dehors des stationnements.

ARTICLE N7 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

ARTICLE N8 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Dans le secteur Ns :

- les aires de stationnement seront autorisées à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et rendues nécessaire par la fréquentation du site