DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR
COMMUNE DE BERCHERES SUR VESGRE
MODIFICATION DU PLU N°1

NOTE DE PRÉSENTATION

1. OBJECTIFS POURSUIVIS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Approuvé le 15 novembre 2017, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Berchères-sur-Vesgre connaît aujourd'hui sa première évolution. Prescrite par arrêté du Maire en date du 4 juin 2026, la procédure de modification n°1 vise à adapter les dispositions réglementaires écrites et graphiques de la zone naturelle, et plus particulièrement à créer le sous-secteur « Nta » dédié au Domaine de Herces, pour permettre l'implantation de structures d'hébergement légères en bois et ponctuellement en maçonnerie.

Cette évolution réglementaire a pour objet principal d'ouvrir de nouveaux droits à bâtir afin de concilier le développement d'une activité économique majeure pour le territoire et la restauration d'un patrimoine d'exception. Elle encadre un projet d'extension raisonné portant la capacité globale du centre de séminaires résidentiel de 59 à 126 chambres et de 10 à 16 salles de réunion. Pour y parvenir, le plafond de la surface de plancher autorisé au sein de ce nouveau secteur est porté à 3000 m², faisant passer le bâti global du site à 6423 m² (contre 4 720 m² à l'origine).

Portée par la municipalité dans une perspective d'intérêt général, cette modification répond à un triple objectif fondamental pour la collectivité de Berchères-sur-Vesgre:

1. La sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural d'exception

Le Domaine de Herces constitue un marqueur paysager et identitaire majeur pour la commune, au sein d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et aux abords d'un château inscrit au titre des Monuments Historiques. Cette démarche est menée en parfaite concertation avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui ont tous deux émis un avis favorable sur le projet.

2. La consolidation de l'économie locale et de l'attractivité du territoire

Le centre de séminaires résidentiel est un pôle d'activité économique et touristique historiquement ancré sur le territoire communal. En renforçant le rayonnement économique de Berchères-sur-Vesgre, la commune conforte sa dynamique territoriale en parfaite cohérence avec les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3. Un aménagement éco-responsable préservant le cadre de vie

La sensibilité écologique de ce projet d'aménagement a été rigoureusement étudiée et validée par les différentes instances, ayant notamment fait l'objet d'une exonération d'évaluation environnementale pour le défrichement ainsi que d'un arrêté préfectoral de dérogation pour la préservation des espèces protégées.

2. CONTEXTE OPERATIONNEL DU PROJET A L'ORIGINE DE LA MODIFICATION

Le projet est porté par la SAS Château de Berchères. Situé au 18 rue du Château à Berchères-sur-Vesgre (28260), le site (parcelle B426) s'étend sur une superficie totale de 18 hectares (dont un espace boisé de 16,5 ha).

- **Situation actuelle :** Le site, exploité sous la marque *Châteauform'*, comprend actuellement 59 chambres, 10 salles de réunion et possède une capacité d'accueil de 195 personnes.
- **Projet d'extension :** L'objectif est de développer le centre de séminaire résidentiel pour atteindre 126 chambres et 16 salles de réunion (capacité portée à 250 personnes publiques).
- **Consistance des travaux :** Le programme intègre la restauration de l'Orangerie, du Château et de la Ferme Ornée, combinée à la création de pavillons en bois et ponctuellement en maçonnerie au cœur du parc. Les travaux prévoient la création d'une Surface de Plancher (SDP) de 1 854 m², portant le total après travaux à 6 423 m².

Le Domaine est soumis à de fortes protections patrimoniales, étant situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Dans le cadre de l'instruction du permis de construire du Domaine (PC déposé fin 2025), les avis suivants ont été recueillis au cours du premier trimestre 2026 :

- **Architecte des Bâtiments de France (UDAP) :** Avis **favorable avec prescriptions** délivré le 6 mars 2026.
- **Commission d'Accessibilité (DDT-CCDSA) :** Avis **favorable** émis le 12 février 2026, incluant l'octroi de 3 demandes de dérogation motivées par la préservation architecturale du patrimoine.
- **Commission de Sécurité (SCDS) :** Avis **favorable** rendu le 4 mars 2026 par le SDIS, assorti de 3 dérogations "patrimoine" et de prescriptions techniques (notamment sur le caractère opérationnel des poteaux incendies communaux).
- **DRAC / CRMH :** Avis **favorable avec prescriptions** le 4 mars 2026 concernant l'autorisation de travaux sur monument historique (ATMH).

3. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE – RAPPEL DES PROCEDURES

- **Procédures environnementales d'examen au cas par cas (défrichement)**

Dans le cadre de l'aménagement du parc et de l'implantation des pavillons, deux procédures de coupes et défrichements distinctes ont été menées selon l'âge des peuplements :

Peuplements de moins de 30 ans (Retour à l'état de prairie) : Une déclaration préalable (DP 028036 24 00028) a été déposée le 28/11/2024 pour l'abattage d'arbres de moins de 30 ans sur une surface d'environ 8 000 m² (0,80 ha) situés devant l'Orangerie et au niveau des anciens "murs de Montreuil". L'objectif validé est un retour à l'état initial de prairie herbacée (historique à l'année 1994). Le Maire de Berchères-sur-Vesgre a délivré un arrêté de non-opposition le 2 janvier 2025 , appuyé par l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) donné le 31 décembre 2024.

Peuplements de plus de 30 ans (Défrichement de 1,32 ha) : Une demande d'examen au cas par cas a été soumise à l'autorité environnementale (Cerfa n°14734*03 enregistrée sous le n°F02425P0145) pour le défrichement de 1,32 ha au sein du bois du château. Par un arrêté du 22 septembre 2025, la Préfète de la région Centre-Val de Loire a officiellement exonéré le projet d'évaluation environnementale (absence d'étude d'impact requise). Pour donner suite à cette décision, la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Eure-et-Loir a délivré l'autorisation de défrichement globale le 4 décembre 2025.

- **Biodiversité et dérogation « espèces protégées »**

Des investigations écologiques poussées (incluant une étude 4 saisons) ont mis en évidence des enjeux liés à l'avifaune et aux chiroptères (chauves-souris utilisant notamment l'Orangerie comme gîte).

Arrêté Préfectoral de Dérogation (DEP) : Le Préfet d'Eure-et-Loir a pris l'arrêté n° DDT-SGREB - 2026-098 (20 avril 2026) octroyant une dérogation aux interdictions de destruction ou perturbation d'espèces animales protégées et de leurs habitats.

- Mesures d'évitement et de réduction phares : Cet arrêté impose de strictes prescriptions de chantier, telles que l'obturation complète de l'Orangerie par un filet à mailles serrées (10x10 mm) posé en soirée en septembre-octobre (après s'être assuré de l'absence d'individus bloqués par enregistrement acoustique et caméra thermique) afin d'empêcher les chauves-souris d'y nicher pendant la phase de travaux lourds.

4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU

La présente procédure de modification n°1 du PLU a pour objet l'adaptation du règlement écrit et graphique du PLU, plus précisément de son secteur Nt, pour permettre la réalisation du projet ci-dessus.

4.1 – Justification de la modification au regard du PADD

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, l'adaptation du règlement de la zone Nt par la création du sous-secteur Nta ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et préserve l'économie générale du document approuvé le 15 septembre 2017.

Plus précisément, le projet s'inscrit en totale cohérence avec les axes suivants du PADD :

* Le renforcement de l'attractivité touristique et économique : Le PADD stipule explicitement qu'il convient de *« permettre le développement de programmes touristiques dans des secteurs bien déterminés, en fonction de leurs potentialités »* et cite nommément le *« château et domaine des Herces »*. L'extension raisonnée de la capacité d'accueil du site répond directement à cette orientation.

* La mise en valeur et l'adaptation des activités existantes : Le PADD prévoit de *« favoriser le maintien et le développement dans un cadre défini des activités touristiques et de loisirs existantes »* tout en permettant *« les extensions et les mises aux normes des activités existantes »*. C'est précisément l'objet de cette modification réglementaire qui encadre l'évolution du centre de séminaires résidentiel.

* La préservation et la valorisation du patrimoine : Le PADD pose pour principe de *« reconnaître et valoriser le patrimoine urbain, bâti et paysager du territoire (...) à travers son Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) »*. Le projet de modification intègre pleinement cette exigence en liant l'évolution du droit à construire à la restauration patrimoniale du bâti historique (Château, Orangerie, Ferme Ornée) dans le respect de la servitude SPR/AVAP.

* La modération de la consommation de l'espace : Le projet prévoit l'implantation de pavillons légers en bois et ponctuellement en maçonnerie au cœur d'une unité foncière déjà exploitée, évitant ainsi tout étalement urbain et consommation d'espaces agricoles ou naturels, conformément à l'objectif de gestion économe de l'espace fixé par la commune.

Par conséquent, la présente modification ne fait que traduire de manière opérationnelle les objectifs d'ores et déjà inscrits et validés par la commune au sein de son PADD.

4.2 – Adaptations des dispositions du règlement écrit et graphique

Rapport de présentation :

Chapitre 4 – Justifications des dispositions du PLU, page 116

Il est proposé la création d'un secteur Nta afin de dissocier les deux secteurs Nt que sont « le domaine de la Tourelle » et « le château de Herse (ou Herces) et son parc ».

Le secteur Nt correspond au « domaine de la Tourelle » pour lequel les règles restent inchangées.

Le secteur Nta correspond au « Château de Herces et son parc » pour lequel les règles du PLU sont adaptées, dans le respect des dispositions de la servitude SPR.

Cette modification doit permettre la réalisation de nouvelles constructions, dans l'emprise définie au sein du périmètre SPR et dont les surfaces sont réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Tableau général des surfaces, page 119

Le tableau des surfaces est mis à jour pour présenter de façon différenciée la surface jusque-là cumulée des secteurs Nt et Nta.

Nt : 7.6 ha

Nta : 16.55 ha

Pages suivantes – extrait du Rapport de présentation (pages 116 et 119) avec les propositions de modifications portées en rouge.

Différents secteurs caractérisent la zone N :
Les secteurs Nh sont supprimés, les bâtiments d'habitation existants non liés à une activité agricole peuvent faire l'objet d'extension et des annexes peuvent être autorisées sous réserve des conditions d'implantation et de hauteur définies dans le règlement.

- **Les secteurs Ne correspondent à des secteurs d'équipements publics,** il s'agit d'une part du cimetière communal implanté sur le plateau nord entre le hameau de la Ville l'Évêque et le centre bourg et d'autre part du secteur réservé à l'accueil d'équipements de sports et de loisirs, situé en limite du plateau nord. Ils sont supprimés et remplacés par des secteurs Ae, étant au cœur de la zone A.

Les secteurs Ni correspondent aux secteurs naturels situés dans la zone inondable de la vallée de la Vesgre.

Les secteurs Nt et Nta correspondent à deux secteurs naturels partiellement bâtis : « le domaine de la Tourelle » et « le château de Herse et son parc », à vocation culturelle et touristique.

Les secteurs Nj correspondent à des parcelles de jardins en continuité d'espaces bâtis (parcelles classées en Ub) et en limite avec la zone agricole A.

Le règlement d'urbanisme à l'échelle des différentes zones édicte également des dispositions concernant :

LA MISE EN ŒUVRE DES ARTICLES L.151-23° DU CODE DE L'URBANISME

Pour les éléments de biodiversité :
« Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme Éléments de Biodiversité à Protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur. »

LE PROJET DE PLU REVISE, AU REGARD DE L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME

défini 2 secteurs de taille et de capacités d'accueil limités. Ces secteurs étaient déjà existants dans le PLU mis en révision.
Le secteur Ae correspondant à 2 secteurs accueillant des équipements publics : le cimetière et le pôle de de sports de loisirs,
Les secteurs Nt/ Nta correspondant à 2 secteurs naturels partiellement bâtis, « le domaine de la Tourelle » et « le château de Herse et son parc », à vocation culturelle et touristique.
Dans les 2 cas le règlement encadre fortement les occupations et utilisations du sol autorisées.

« Art. - L. 151-13. Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés ;
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

	PLU approuvé en 2017	Modification n°1
Zone urbaine mixte	**Ua, Uai 16.60 ha**	**Ua, Uai 16.60 ha**
	Ub, Ubi 29.70 ha (intègre l'ancienne zone 1AU Route de Rouvres, urbanisée, et le Ubi anciennement en Ni) **Uh 5.90 ha** **Ut 1.40 ha**	**Ub, Ubi 29.70 ha (intègre l'ancienne zone 1AU Route de Rouvres, urbanisée, et le Ubi anciennement en Ni)** **Uh 5.90 ha** **Ut 1.40 ha**
Total zone U	**53.60 ha**	**53.60 ha**
Zone à urbaniser	**1AU (1.10) 1.10 ha** **La zone 2AU est classée en A**	**1AU (1.10) 1.10 ha** **La zone 2AU est classée en A**
Total zones à urbaniser	**1.10 ha**	**1.10 ha**
Total zones U et AU	**54.70 ha**	**54.70 ha**
Zone Agricole	**A (928.36) (intègre des zones agricoles au nord anciennement classée en N)** **Ac supprimée** **Ae (3.10) (ancienne zone Ne)** **Ap (19.7) (ancienne zone N, autours du bourg)**	**A (928.36) (intègre des zones agricoles au nord anciennement classée en N)** **Ac supprimée** **Ae (3.10) (ancienne zone Ne)** **Ap (19.7) (ancienne zone N, autours du bourg)**
Total zone agricole	**951.16 ha**	**951.16 ha**
Zone Naturelle et forestière	**N (158.05), une partie est classée en Ap et une partie en A, au nord du territoire** **Remplacé par le secteur Ae** **Supprimé, intégré dans la zone N** **Ni (30.4)** **Nt (24.15)** **Nj (0.54) (anciennement A et Uh)**	**N (158.05), une partie est classée en Ap et une partie en A, au nord du territoire** **Remplacé par le secteur Ae** **Supprimé, intégré dans la zone N** **Ni (30.4)** **Nta (16.55) et Nt (7.6)** **Nj (0.54) (anciennement A et Uh)**
Total zone naturelle	**213.14 ha**	**213.14 ha**
Total commune	**1 219.00 ha**	**1 219.00 ha**

Règlement écrit :

Le PLU autorise (article N2) de nouvelles constructions et installations limitées à 200 m² et (article N3) une emprise bâtie de 20% de l'unité foncière, aussi bien pour « le domaine de la Tourelle » et « le château de Herse (ou Herces) et son parc ». Hors le secteur Nt du domaine de la Tourelle a une superficie de 7.6 ha et une surface de plancher d'environ 700 m², alors que le secteur Nta du château de Herse et son parc présente une superficie de 16.55 ha pour une surface de plancher de 4 720 m².

Il est proposé de rééquilibrer et rendre plus cohérent les surfaces de plancher de ces deux secteurs en portant la surface de plancher des constructions et installations autorisées dans le secteur Nta à 3000 m², tout en conservant 200 m² pour le secteur Nt. Cette nouvelle surface est compatible avec les dispositions graphiques de l'AVAP et répond au projet du château de Herces.

Le plafond de surface de plancher est arrêté à 3000 m² dans le but de disposer d'une souplesse opérationnelle suffisante. Cette marge permet d'adapter la réalisation des structures légères en bois aux contraintes d'insertion architecturale propres à ce secteur protégé.

Zone N, pages 40

- article N1 – Destinations et sous-destinations autorisées

Il est ajouté le terme « Nta » après « Nt » : les secteurs Nt et Nta

- article N2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Il est ajouté le terme « Nta » après « Nt » : les secteurs Nt et Nta

Autorisations sous conditions

- il est proposé de différencier les surfaces constructibles, en proposant 3000 m² de surface de plancher pour le secteur Nta et en conservant 200 m² de surface de plancher pour le secteur Nt.

- article N3 – Volumétrie et implantation des constructions
  - 1. Emprise bâtie

Il est ajouté le terme « Nta » après « Nt » : les secteurs Nt et Nta

- article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - 3. Aspect extérieur

Il est ajouté le terme « Nta » après « Nt » : les secteurs Nt et Nta

Pages suivantes – extrait du règlement écrit (pages 40 à 43) avec les propositions de modifications portées en rouge.

ZONE N

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nt, Nta et Nj

Exploitation agricole et forestière

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Habitation : logements et locaux accessoires

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'application du présent PLU et la construction de nouveaux locaux accessoires* dès lors que ces extensions ou locaux accessoires* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - que la surface créée en cas d'extensions ne dépasse pas 20% de la surface existante.
  - que les locaux accessoires* soient implantées à une distance maximale de 10 m du bâtiment d'habitation et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 55 m².

Dans les secteurs Nt et Nta

Habitation : logements et locaux accessoires

Commerces et activités de service

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Dans les secteurs Nj

Habitation : locaux accessoires

Seuls sont autorisés les locaux accessoires à l'habitation.

ARTICLE N2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article N1.

De plus dans les secteurs Ni

- les sous-sols ;
- toutes constructions dans une bande de 15.00 mètres de part et d'autre du lit mineur de la Vesgre ;

Autorisations sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ni, Nj, Nt et Nta

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes.
- Une seule extension de 20% des bâtiments d'habitation existants.
- La construction de locaux accessoires dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de 10 m du bâtiment principal et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 55 m².
- Les équipements et ouvrages d'infrastructures, à condition qu'ils soient liés à la gestion des cours d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux de crues dans la partie inondable de la zone ;
- La réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient destinés à la lutte contre l'incendie ou à une activité économique (irrigation, pisciculture), hors zones inondables et/ou zones humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de biodiversité à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

Dans les secteurs Ni

- Les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions existantes ;
- Les clôtures, à condition qu'elles ne compromettent pas l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
- Les aménagements des bâtiments et installations existants à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;

Dans les secteurs Nj

- La construction de locaux accessoires à l'habitation à condition que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 55 m².

Dans les secteurs Nt et Nta

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités touristiques, culturelles et d'hébergement ou liées au fonctionnement de ces dernières et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher pour le secteur Nt et 3000 m² de surface de plancher pour le secteur Nta.
- Le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation pour y accueillir des activités touristiques, culturelles et d'hébergements ;
- La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée (à condition que la surface créée ne dépasse pas 20% de la surface existante, surface pouvant être portée à 50 m² de surface de plancher pour toutes constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher à la date d'application du présent P.L.U.).

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone N est partiellement située dans le périmètre de l'AVAP, se référer au document graphique de l'AVAP et à son règlement en fonction de la localisation du projet.

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise bâtie

L'emprise au sol maximum est fixée à

* 20% de l'unité foncière dans les secteurs Nt et Nta, dans la limite des dispositions de l'article N2
* 55 m² dans les secteurs Nj.

2. Alignement sur voie

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs locaux accessoires peuvent être édifiées en limite ou en retrait, dans ce dernier cas, la distance sera au minimum de 3.00 m, pour tout point de la construction.
- Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 3 m mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ou de la configuration du terrain,
  - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait* avec un minimum de 2.50 m.

3. Hauteur

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m ;
- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
  - 6.00 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.
  - En cas de réalisation de locaux accessoires* :
    - de moins de 8 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 3.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
    - entre 8 et 20 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faîtage* sera maximum de 4.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
    - entre 20 et 55 m² en appentis ou à deux pans, la hauteur au faitage sera au maximum de 5.00 m par rapport au niveau du sol naturel, si le bâtiment est en majorité vitré. Dans tout autre cas la hauteur au point le plus haut sera maximum de 1.50 m.

Dans les secteurs Nj :

- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 4.50 m au faîtage*.

ARTICLE N4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. *Adaptation au contexte*

- Implanter les nouveaux bâtis dans le respect de la topographie, selon les courbes de niveau ;
- Les déblais et remblais de plus de 40 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

2. *Composition entre les volumes*

- La distance séparant les ouvertures éclairant des constructions non contigües, mesurée perpendiculairement à l'ouverture, sera au minimum de 8.00 m en double vue et de 6.00 m en simple vue.

3. *Aspect extérieur, pour l'ensemble de la zone N et les secteurs Nt et Nta non couvert par l'AVAP*

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier, en annexe 1 du présent document.
- Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions, réhabilitation et restauration d'expression contemporaine et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Bâtiments principaux, extensions et locaux accessoires de plus de 20 m². Forme et matériaux, sont interdits

- Les baies qui ne sont pas rectangulaires et verticales (proportion 1/3 plus haute que large), exceptées les entrées de garages, les baies sans allège ;
- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les pentes de toits inférieures à 45° et supérieure à 50°, sauf dans le cas d'extension ou de la réalisation de jardins d'hiver ou vérandas ;
- Toutes les lucarnes étrangères à la région ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile et qui ne sont pas de formes régionales ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

Clôtures, forme et matériaux sont interdits

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore et les systèmes de brises vues d'origine non végétale.

Locaux accessoires de moins de 20 m², sont interdits

- Les constructions réalisées à partir de matériaux autres que ceux employés de manière traditionnelle ;

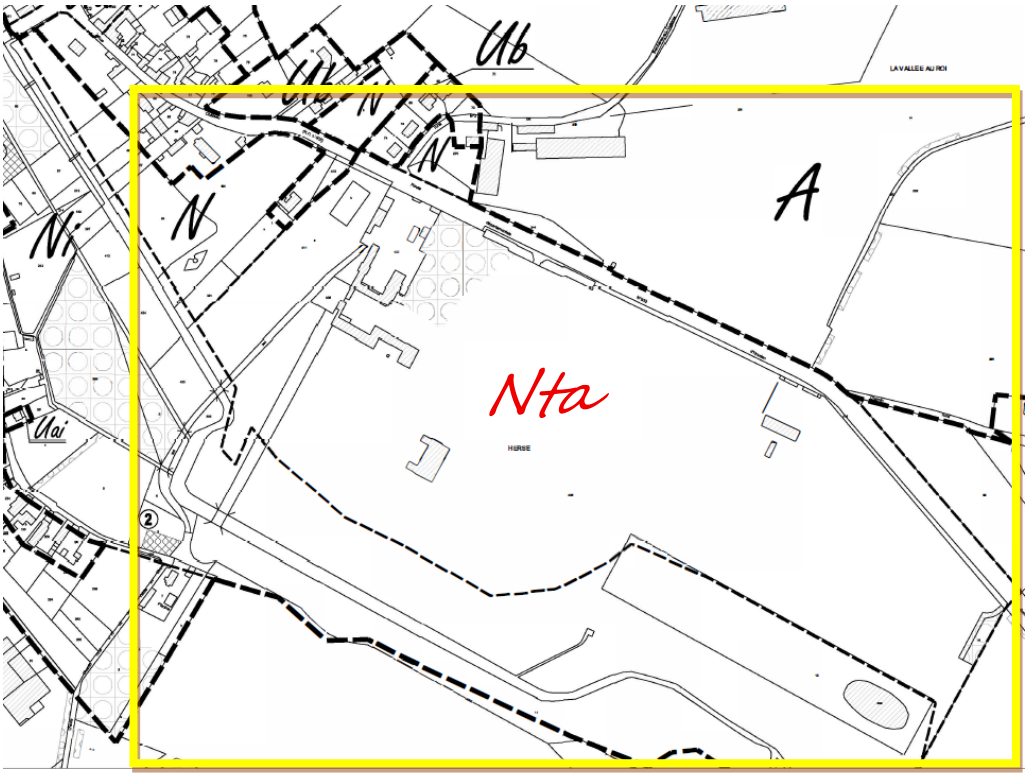
Plan de zonage centre :

Renommer le secteur Nt « Château de Herces et son parc » en secteur Nta

avant Modification



après Modification



Les autres pièces du Plan local d'Urbanisme restent inchangées.