



TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – COPROPRIETE – BORNAGE – URBANISME
– ETUDE D'AMENAGEMENT – MAITRISE D'ŒUVRE – DIAGNOSTIC –
LOCATIONS

Département de l'Aisne

COMMUNE DE CRECY-AU-MONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération du

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté du

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du

EXECUTOIRE

A compter du

REGLEMENT

SCP ALAIN HIRSON

Site internet : www.cabinet-hirson.com
15, boulevard de l'Europe
BP 20120 02303 Chauny Cedex
Tél : 03.23.52.12.85
Fax : 03.23.39.42.59

E-Mail : scp.hirson@wanadoo.fr
106, rue de la République
02800 La Fère
Tél : 03.23.56.21.71
Fax : 03.23.56.72.57

SOMMAIRE

Titre I	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
REGLEMENT DE LA ZONE U	4
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U	4
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL	11
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	12
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL	16
Titre II	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES	17
REGLEMENT DE LA ZONE A	18
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	19
SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL	22
REGLEMENT DE LA ZONE N	23
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL	25

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

**Zone bâtie mixte associant des constructions anciennes et des constructions récentes.
Cette zone atypique ne peut se diviser en différents secteurs du fait d'une grande diversité dans l'implantation du bâti.**

**Un secteur U : zone centrale caractérisée par un bâti ancien soit à l'alignement soit en retrait.
Ponctuellement, on y retrouve aussi des constructions pavillonnaires récentes où les constructions sont toutes en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.**

Un secteur Ui : zone destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration telle que définie dans le code de l'urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricoles ou forestière.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Les constructions, installations et occupations du sol de toute nature, sous réserve de conditions fixées au paragraphe 3 ci-après et des interdictions énoncées à l'article 2 ci-après.

3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

L'aménagement, la réhabilitation et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine.

Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz, ...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.

Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les risques et les nuisances pour le voisinage.

BRUIT

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992.

Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage industriel ou artisanal ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 1.
- Les constructions à usage de commerce de plus de 200m² de surface de vente.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisées.
- Les constructions à usage agricole, ainsi que tout type d'élevage.
- Les lotissements à usages d'activités.
- La création d'installations soumises à autorisations préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R443-4 à 5 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443-4 à 5 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les carrières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. Tout accès par un terrain public (parkings) est autorisé dès lors que les accès aux terrains situés à l'arrière de celui-ci restent libres de toute occupation.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques en application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire au titre du Code de la Voirie Routière.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Les voies publiques et les voies privées desservant plus de 3 constructions réalisées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (véhicules de collecte des ordures ménagères, de secours...) puissent faire demi-tour.

Article U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression disposant de caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

Assainissement

Eaux usées

Il faut se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction, lotissement ou installation devra être dirigée vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et notamment sur la superficie de la parcelle. Cette installation doit être conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Tout évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pour être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluviale.

Desserte électrique et en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé avec le service concessionnaire.

Article U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article U6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait (R) d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les extensions : en cas de construction pré-existante, les règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Règle commune

Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de découpage en zones au 1/2000 et 1/5000.

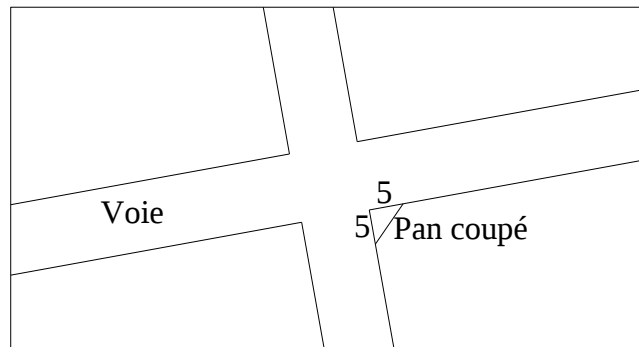
En l'absence de limite de constructibilité sur le plan de découpage en zones, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 45 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Pour la construction de garage, ceux-ci devront être implanté avec un retrait de 5 mètres afin de ne pas gêner et encombrer la voie publique.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'emprise des fossés.

Visibilité dans les carrefours

Afin de ménager une bonne visibilité dans les carrefours, il est exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La dimension de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



Article U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait minimum de 3 mètres.

Cette règle peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

Article U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Article U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 -La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2).

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 7 mètres.

2- Ne sont pas soumis à ces règles de hauteurs :

-Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;

-L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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 architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues. Néanmoins, les maisons en bois ou de type chalet sont autorisées.

Toutefois, lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Le volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les sous-sols sont interdits. Si un vide-sanitaire est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.60 m, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

Dans la rue de l'Ecluse, il est demandé que les maisons soient surélevées par rapport au terrain naturel.

Les toitures

Les toitures doivent s'intégrer par leur forme, leur pente, leur couleur à l'ensemble bâti environnant afin d'être en harmonie avec celui-ci.

Lorsque les annexes sont invisibles de la rue, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Les murs : matériaux autorisés et les couleurs

- brique claire ou brique rouge
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit

Les annexes (garages, abris de jardin...) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Le crépi devra être réalisé dans les tons pierre.

Sous-sol

Pour des raisons de protection contre les risques naturels et selon la typologie du terrain, les sous-sols ne sont pas autorisés sur l'ensemble du territoire.

Les clôtures

Les murs et les murets anciens doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte...) à une construction.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein (y compris les murs plaques)
- soit d'un treillis plastifié
- soit d'une haie vive d'essence locale

Aucun emplacement réservé ne pourra être clôturé.

Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être masquées par une haie vive.

Cas particulier des constructions à usage agricole

Toiture

Dans un souci de conservation d'identité paysagère les toits en terrasse sont interdits et les toitures seront à deux pans minimum, plus adaptés au paysage local.

La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises
- soit en panneaux solaires et/ou photovoltaïques

Il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de brun, cuivre, rouge, rouge noir, violet rouge pour rappeler la couleur des toitures d'habitation soit en tuiles soit en ardoises.

Murs

Le bardage métallique ou en bois est autorisé.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc ou gris sont interdites. Les teintes dans les gammes de jaune, beige, brun, ivoire, vert et bleu sont autorisées.

Article U12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- deux places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété.

Le long des voies de desserte des constructions, les clôtures et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans sa propriété, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Article U13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Pour les espaces restés libres de toute construction, il est préconisé d'aménager et de planter des essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autre que celles mentionnées à l'article Ui – 2.
- Les constructions à destination agricoles
- Les entrepôts non liés à une activité exercée sur l'unité foncière
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

Article Ui2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration

Sont autorisées sous condition :

Les constructions à destination d'habitation à conditions qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, non liées aux activités présentes sur la zone dès lors que les travaux n'entraînent la création d'aucun logement supplémentaire.

Les affouillements et exhaussement du sol à conditions qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Aucun accès ne sera autorisé à partir de la RD n°1 et la desserte des terrains à partir de la RD n°37 devra faire l'objet d'un accord préalable des services de la Voirie Départementale.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent respecter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Ui4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression disposant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées industrielle

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux usées domestiques

Les constructions autorisées doivent évacuer leurs eaux usées par un système de traitement autonome conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Cependant les installations devront être conçues en accord avec les services compétents afin de pouvoir être facilement raccordable au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Tout évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial.

Desserte électrique et en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé avec le service concessionnaire.

Article Ui5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article Ui6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes. Le recul peut alors être identique à celui des bâtiments existants.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

Article Ui7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives lorsque les mesures prises sont compatibles avec les règles de sécurité, notamment pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu), soit en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 5 mètres.

Article Ui8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisé à condition que : Entre deux bâtiments, la distance une distance minimale de 5 mètres, et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Ui9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Article Ui10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres au faîtage.

Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents.

Article Ui11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les surfaces réfléchissantes.

Les toitures

Les toitures doivent s'intégrer par leur forme, leur pente, leur couleur à l'ensemble bâti environnant afin d'être en harmonie avec celui-ci.

Lorsque les annexes sont invisibles de la rue, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les constructions diverses

Les constructions, annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Article Ui12 – STATIONNEMENT

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Il est exigé deux places de parking par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 15m² de la surface de plancher hors œuvre construite, cette norme pouvant être modifiée, soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2000m², les

parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250m² de superficie devra obligatoirement recevoir des plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Article Ui13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations à caractère artisanal, industriel ou agricole, ainsi que les constructions légères ou provisoires pourront être subordonnées à la création d'un écran de verdure continu ou ponctuel limitant l'impact visuel de la construction ou de l'installation.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois places.

Plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

Pour les espaces restés libres de toute construction, il est préconisé d'aménager et de planter des essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Ui14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle non équipée ou peu, qu'il convient de protéger en raison de sa vocation agricole, de ses ressources et de ses richesses naturelles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en Zone A.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à condition de ne poser aucun problème de nuisance pour l'environnement, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations liées directement à l'agriculture et à l'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation dont elles relèvent.
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme, table d'hôte, ...) à condition de ne pas poser de problème et de nuisances pour l'environnement et de constituer une activité annexe à l'activité agricole.
- Les installations, classées ou non, liées directement à l'agriculture ou l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'ordonnance du 18 septembre 2000 pour la protection de l'environnement.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.
- Pour les fermes de Malhôtel et des Estournelles (identifier comme éléments remarquables de part leur architecture et le patrimoine qu'elles représentent par la délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2010), la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles en habitat afin de préserver ces bâtiments et éviter leur dégradation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, la desserte par des sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé après étude de l'aptitude des sols.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées prioritairement en milieu hydraulique superficiel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...). A défaut, elles doivent être dirigées, après traitement, vers un dispositif d'infiltration de type épandage souterrain ou bassin d'infiltration. Les puisards et puits perdus sont interdits. Les puits d'infiltration sont tolérés pour les eaux issues des toitures.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation.

En cas de rénovation, d'extension ou de reconstruction d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 10 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments à usage agricole et silos

La hauteur maximale n'excédera pas 13 mètres. Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles. Ce dépassement ne peut excéder de plus de 3 mètres le maximum autorisé.

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Couleur des bâtiments agricoles : Seuls les gris, les verts foncés, les marrons, les bruns et les beiges sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmillles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées cependant, les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins sauf en cas d'impossibilité technique.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Article A12 – STATIONNEMENT

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

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Des plantations d'accompagnement seront préconisées pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article A14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Cette zone couvre essentiellement des milieux boisés dont la protection fait partie intégrante du projet d'aménagement de la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des milieux naturels dans la limite 20 m² (remise à matériel, abri de jardin, bûcher...),
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface,
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur importance.

Article N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

En l'absence d'un réseau communal d'assainissement pluvial, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...)

Electricité :

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait des voies et emprises publiques.

Article N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives.

Article N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère rural des sites.

Article N9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 10%.

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 4 mètres.

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Cette règle s'applique notamment pour les éléments bâtis à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Article N12 – STATIONNEMENT

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

Article N13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé