

Commune d'

ALLONNE

**PLAN LOCAL
D ' URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

24 juin 2013

5a

Extrait du REGLEMENT ECRIT

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Allonne. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b, 5c et 5d et plans de détail des emplacements réservés n°5e).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les éléments de paysage, immeubles, murs ou façades à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) en vertu de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.
- les cônes de vue à préserver.

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison de la valeur agronomique, économique ou biologique des terres. La zone A concerne le plateau et la plaine agricoles localisés à l'ouest, au sud-ouest et au sud-est du territoire communal. Le paysage de terres cultivées domine largement. La zone A compte deux sites agricoles localisés au sud (ferme du bois du Fecq) et à l'ouest du territoire communal (lieu-dit « Le Metz »).

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute et très haute tension ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et installations nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage et leurs extensions.

Les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions du Code de l'Environnement.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition :

- qu'elles soient limitées à deux nouvelles par exploitation ;
- qu'elles soient implantées à une distance de 50 m maximum des bâtiments agricoles existants et qu'elles soient regroupés.

Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) dans la mesure où cette diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

Les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les quatre alinéas ci-dessus.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur l'A 16, la RD 927, la RD 1001 et la déviation de la RN 31.

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

- **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel. Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 m de l'emprise de l'autoroute A16 et de la déviation de la RN 31.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m des routes départementales.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 m des autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport à ces dernières.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faitage soit R + combles aménageables pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

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, ses dimensions, son architecture 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réalisation de projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques. Les projets devront néanmoins s'intégrer dans leur environnement.

MATERIAUX

Les constructions en maçonnerie apparente seront réalisées soit en moellons, soit en pierre calcaire régionale, brique ou silex. Les joints doivent être beurrés de mortier de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

L'application de carrelage en façade des constructions est interdite.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleues ardoises, marron, vertes foncées) ;
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché, de matériaux composés de cailloux lavés ou de matériaux destinés à être recouverts est autorisé, uniquement en soubassement des bâtiments et installations à usage agricole.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES

L'emploi de teintes vives (violet, orange...) pour les menuiseries est interdit.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée.

Les matériaux constituant les toitures des bâtiments à usage agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les tuiles béton sont interdites.

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole, ni la réparation, la reconstruction ou l'extension à l'identique, d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales. Elles pourront être doublées à l'arrière d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux d'électricité, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies et alignement d'arbres identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les actions (élagages, coupes...) visant à pérenniser les essences sont autorisées.

Des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...),
- accès à une construction ou une installation.

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Toutefois, un déboisement partiel peut être autorisé lorsque qu'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau, voie...). Dans le cas où le déboisement se trouverait attenant à un massif de 4 ha ou plus, la législation forestière demeure à savoir que le défrichement devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L. 341 et suivants du Code Forestier pour les particuliers et L. 214-13 et suivants du même code pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L. 341-5 du dit code précisant les cas de refus.

Article A12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article A13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les dépôts et stockages permanents devront être dissimulés par une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m.

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.