

Département de l'Aube

Commune de **Dienville**

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

Modification Simplifiée n°1

Règlement

**3**

Approuvée par délibération du Conseil municipal en date du : 15 SEP. 2010



de l'habitat  
au développement local

**CDHU**

Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



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

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **DIENVILLE**

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.

- R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R. 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement ;
- R. 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

7 - Les règles spécifiques des lotissements.

Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- . Zone UA
- . Zone UC
- . Zone UN
- . Zone UY

- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- . Zone I AU avec les secteurs I AUa, I AUh I AUt et I AUy
- . Zone II AU avec les secteurs II AUa et II AUt

- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », elle est regroupée au titre IV du présent règlement et comprend :

- . Zone A

- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », elle est regroupée au titre V du présent règlement et comprend :

- . Zone N avec les secteurs Na, Nh et Ns

- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

.Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

.Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappel pour chaque zone concernée.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L 441-1, L 442-1 et L 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. rendu public ou approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 422-3 à R 422-11).
2. **La réalisation d'installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R 442-1 à R 442-13) ;
  - a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
  - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
  - c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 443-1 à R 443-16).
  - a) le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
  - b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 444-1 à R 444-4).

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU.



## DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

-----

### I - ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Conformément à l'article **L.332-11-1** du Code de l'Urbanisme le Conseil municipal se réserve la possibilité d'instituer une participation « *Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions .* »

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . de l'existence de risques,
- . etc.....

#### **La zone UA**

Zone destinée principalement à l'habitat dans le centre ancien de la commune, dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.

#### **La zone UC**

Zone destinée principalement à l'habitat dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.

#### **La zone UN**

Zone recouvrant port DIENVILLE, elle correspond à une partie équipée de la commune destinée aux implantations liées au nautisme et au tourisme.

#### **La zone UY**

Zone à vocation d'accueil des activités économiques.

## II - ZONES A URBANISER (AU)-

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Selon les objectifs de la Municipalité (urbanisation à plus ou moins long terme, priorité d'aménagement des quartiers, etc...), elles sont de deux types et peuvent :

### La zone I AU

- soit permettre la réalisation, à court terme, d'opérations d'aménagement dans des conditions fixées par le projet d'aménagement et de développement durable. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement de développement durable et le règlement.

Quatre secteurs ont été prévus : I AUa, I AUh, I AUt et I AUy.

### La zone II AU

- soit interdire pour l'instant la construction dans l'attente du moment opportun pour ouvrir cet espace à l'urbanisation. Ce zonage appelé II AU, empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintien intact et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal. Il est à noter que cette ouverture à l'urbanisation implique **une modification** du plan local d'urbanisme.

Deux secteurs ont été prévus : II AUa et II AUt.

## III - ZONE AGRICOLE (A) -

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

## IV - ZONE NATURELLE (N) -

Cette zone est équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Trois secteurs ont été prévus: Na, Nh et Ns.

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichage est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en oeuvre de la procédure de révision.

---oOo---



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone UA recouvre le centre ancien de la commune. Elle englobe un bâti dense composé principalement d'immeubles, en ordre continu, à usage d'habitat et d'activités économiques.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

## **UA 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### **Sont interdits :**

- les bâtiments agricoles destinés à l'élevage,
- les dancings et discothèques,
- les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques à l'exception de celles existantes
- camping et caravanage :
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception de l'existant
  - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, à raison d'une caravane par unité foncière.
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les parcs d'attractions,
  - . les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
- les étangs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules.

## **UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Rappels**

- une partie de la zone présente des risques d'inondation,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
  - | terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
  - | autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m<sup>2</sup> et plus,
- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique,
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- les constructions devront prendre toute disposition contre les risques liés à l'eau, en particulier à l'Ouest de la RD 443 en liaison avec la présence de la zone inondable,
- les constructions et activités autorisées ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air,
- les réhabilitations des bâtiments agricoles s'ils sont préexistants,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

**SECTION II**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UA 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **2) Voirie**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

### **UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. En opération d'aménagement, tous les réseaux propres à l'opération doivent se raccorder au réseau public.

#### **2) Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

#### **3) Autres réseaux**

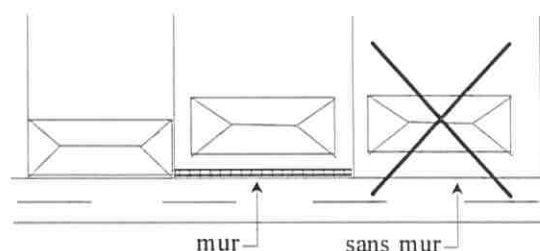
Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### **UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

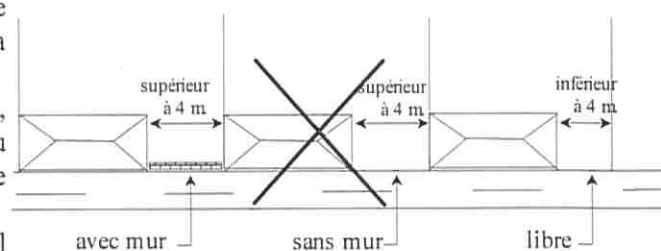
### **UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, les constructions peuvent être implantées avec un recul si la continuité de l'aspect de la rue est assurée par un mur plein ou un mur bahut avec appareillage.



Lorsqu'une construction implantée à l'alignement ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie :

- si l'espace résiduel est supérieur à 4 mètres, l'alignement doit être matérialisé par un mur plein ou un mur bahut permettant, le cas échéant, le passage des véhicules,
- si l'espace résiduel est inférieur à 4 mètres, il n'existe pas d'obligation de création d'un mur.



En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UA 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition).

## UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

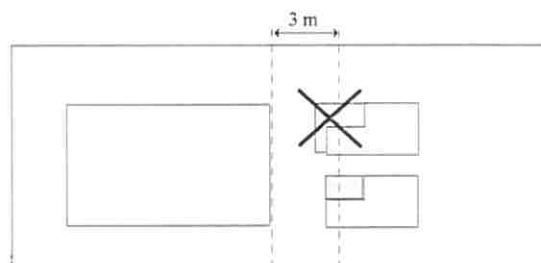
Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport à la règle énoncée ci-dessus (voir annexe définition),

- aux dépendances tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre,

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.



## UA 9 EMPRISE AU SOL

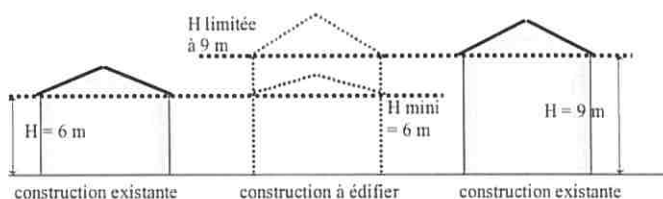
Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, clocheton, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

En cas de construction entre deux bâtiments avoisinants à l'alignement de la rue, la hauteur du bâtiment ne peut être supérieure à celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle du bâtiment voisin le moins élevé.



### Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

## UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

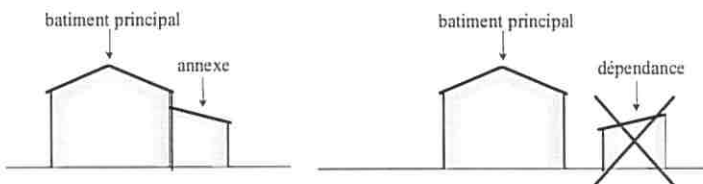
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développés dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante et environnante.

Dans ce cadre peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasses ou à un pan sans exigence particulière de pente
- Les toitures végétalisées
- Les panneaux solaires
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction HQE, Basse Consommation,...)

### Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin, garages, ...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45° selon le type de couverture employé.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Le niveau du plancher habitable inférieur doit être à une cote inférieure à 1 mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. En cas de pente, la cote de sol retenue est la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise concernée par la construction.

### Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile rouge vieilli, ton ardoise s'il est préexistant.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les tons vifs sont interdits.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

### Clôtures, à l'alignement sur rue :

La hauteur des murs pleins doit s'harmoniser à celle des murs pleins avoisinants. En l'absence d'autres murs pleins, leur hauteur est au maximum de 2 mètres, non compris les éléments de portail.

La hauteur des clôtures constituées d'un mur bahut et appareillage est limitée à 2 mètres. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,80 mètre.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

**Les règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas :**

- aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (exemple : court de tennis).

## **UA 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées en annexe.

## **UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

### ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

|| **CARACTERE DE LA ZONE** : La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes. ||

#### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

### **UC 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

- l'agrandissement des bâtiments agricoles destinés à l'élevage,
- les dancings et discothèques,
- les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques,
- camping et caravanage :
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ,à raison d'une caravane par unité foncière
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les parcs d'attractions,
  - . les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules.

## **UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Rappels**

- une partie de la zone présente des risques d'inondation,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
  - | terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
  - | autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m<sup>2</sup> et plus,
- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique,
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).
- l'éloignement des tiers par rapport aux silos est fixé à :
  - | 1,5 fois la hauteur avec un minimum de 50 mètres pour un silo vertical ; pour les locaux sociaux, comprenant les bâtiments de gardiennage et de direction, l'éloignement minimum est de 25 mètres,
  - | un minimum de 25 mètres pour un silo horizontal ; pour les locaux sociaux l'éloignement minimum est de 10 mètres.

### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- les constructions devront prendre toute disposition contre les risques liés à l'eau,
- les constructions et activités autorisées ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air,
- les bâtiments agricoles non destinés à l'élevage
- dans les espaces traversés par les emprises ferroviaires, les constructions, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement du service ferroviaire
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

*SECTION II*  
*CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*

## **UC 3    ACCES ET VOIRIE**

### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

### **2) Voirie**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être évitées sauf obligation tenant à la configuration des parcelles. Le cas échéant, elles doivent être aménagées à leur extrémité.

En opération d'aménagement, le cheminement piéton doit toujours être assuré.

## **UC 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. En opération d'aménagement, tous les réseaux propres à l'opération doivent se raccorder au réseau public.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, sauf impossibilité technique due à la densité ou à la configuration des parcelles. Dans le cadre de vaste surface imperméabilisé (aire de stationnement,...) susceptibles d'être polluées devront subir un traitement adapté avant d'être rejetées dans le réseau communal quand il est présent.

### **3) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

## **UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 3 mètres des voies.

Face au cimetière les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des emprises publiques, sur toute l'étendue qui longe le cimetière.

### **Ces dispositions s'appliquent :**

- aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition).

## **UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport au cimetière.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

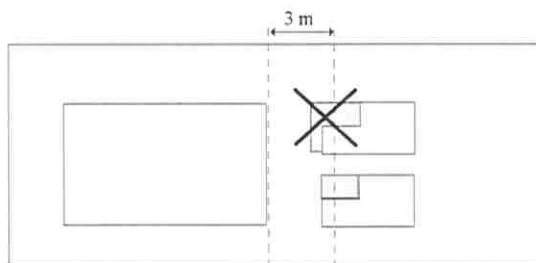
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition).

## UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé à l'égout principal du toit et ne peut être inférieure à 3 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport à la règle énoncée ci-dessus (voir annexe définition),



- aux dépendances tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre,

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## UC 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de l'unité foncière. Cette emprise est portée à 60 % dans le cadre de d'activités économiques, de commerces ou de services.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

## UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 6 mètres.

La hauteur maximum des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 8 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, clocheton, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

#### Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

## UC 11 ASPECT EXTERIEUR

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

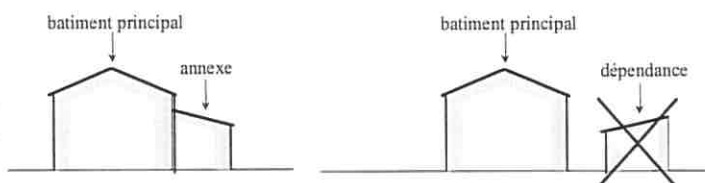
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développés dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante et environnante.

Dans ce cadre peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasses ou à un pan sans exigence particulière de pente
- Les toitures végétalisées
- Les panneaux solaires
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction HQE, Basse Consommation,...)

#### Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin, garages, ...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45° selon le type de couverture employé.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Le niveau du plancher habitable inférieur doit être à une cote inférieure à 1 mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. En cas de pente, la cote de sol retenue est la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise concernée par la construction.

#### Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile rouge vieilli, ton ardoise s'il est préexistant.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les tons vifs sont interdits

### **Clôtures :**

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

#### **Grilles et murs bahuts avec appareillage**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les murs bahuts sont limités à 0,80 mètre. La hauteur du mur devra représenter le tiers de la hauteur de la clôture.

#### **Murs pleins**

En limite séparative, les murs pleins sont autorisés et limités à 2 mètres.

A l'alignement, les murs pleins sont autorisés et doivent s'harmoniser avec l'architecture et leur environnement.

#### **Les règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas :**

- aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (exemple : court de tennis).

## **UC 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées en annexe.

## **UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

Face au cimetière un rideau végétal doit être implanté conformément aux indications du plan de zonage n°2.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Un écran végétal constitué de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

### *SECTION III* *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

## **UC 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les terrains classés en UC, seules les parcelles concernées par la servitude de passage du gazoduc se voient affectées d'un COS de 0,4 dans une bande de 100 m de part et d'autre du passage du gazoduc

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone UN recouvre port DIENVILLE. Elle correspond à une partie équipée de la commune destinée aux implantations liées au nautisme et au tourisme.

#### *SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

### **UN 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- les constructions aux destinations suivantes :
  - . artisanat,
  - . industrie,
  - . entrepôts,
  - . agricole,
- camping et caravanage :
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les installations liées aux activités sportives motorisées,
  - . les dépôts d'au moins 10 véhicules,
  - . les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules,
- les constructions sont interdites sur l'emprise de la paroi moulée, conformément aux indications sur les plans de zonage.

### **UN 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1) Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique,

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :

| terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,

| autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m<sup>2</sup> et plus,

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

## **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- les bâtiments d'activité doivent être liés à l'activité nautique, aux sports et au tourisme, au sens de la police de la navigation et des activités sportives et touristiques définie par arrêté préfectoral ci-annexé,

- en bordure de l'emprise de l'institution des barrages réservoirs, ces constructions devront obligatoirement s'implanter au dessus de la cote altimétrique IGN de 138,85 m (cote de retenue exceptionnelle du barrage réservoir Amance).

- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :

. les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

## *SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*

### **UN 3 ACCES ET VOIRIE**

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

### **UN 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. En opération d'aménagement, tous les réseaux propres à l'opération doivent se raccorder au réseau public.

#### **2) Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement, selon les règlements en vigueur. Tout rejet d'eau non traitée est interdit à l'intérieur du lac AMANCE.

#### **3) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### **UN 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

### **UN 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux berges du lac AMANCE de façon à permettre le libre accès sur les rives pour l'exploitant du barrage et pour les activités autorisées.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et des emprises publiques autres que celle du lac.

#### **Cette règle s'applique :**

- aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

#### **Cette règle ne s'applique pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UN 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout du toit principal.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UN 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée à l'égout principal du toit

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UN 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UN 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'hébergement lié au tourisme, ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1, les combles aménageables n'étant pas prises en compte.

Pour les autres constructions, la hauteur est libre. Cependant, leur autorisation est subordonnée au respect des prescriptions de l'article R. 111-21 rappelé dans l'annexe « Code de l'Urbanisme », de façon à assurer leur intégration dans l'environnement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

## **UN 11 ASPECT EXTERIEUR**

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développés dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante et environnante.

Dans ce cadre peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasses ou à un pan sans exigence particulière de pente
- Les toitures végétalisées
- Les panneaux solaires
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction HQE, Basse Consommation,...)

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme, matériaux et couleurs

Les constructions devront être intégrées au site par leur architecture et leur aspect extérieur, conformément à l'article R. 111-21 rappelé dans l'annexe « Code de l'Urbanisme », de façon à assurer leur intégration dans l'environnement.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être discrètes et s'intégrer dans leur environnement.

## **UN 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **UN 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'essences locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

Un écran végétal d'essences locales doit être constitué autour de tout dépôt de déchets et de stockages à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

*SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

**UN 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

|| **CARACTERE DE LA ZONE** : La zone UY correspond à une partie urbanisée de la commune ||  
composée d'activités économiques et qui est destinée à en accueillir d'autres.

#### *SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

### **UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- les opérations d'aménagement destinées à l'habitat,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les dancings et discothèques,
- camping et caravanage :
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, à raison d'une caravane par unité foncière
- les carrières,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - . les garages collectifs de caravanes.

## **UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :

| terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,

| autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m<sup>2</sup> et plus,

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).

- l'éloignement des tiers par rapport aux silos est fixé à :

| 1,5 fois la hauteur avec un minimum de 50 mètres pour un silo vertical ; pour les locaux sociaux, comprenant les bâtiments de gardiennage et de direction, l'éloignement minimum est de 25 mètres,

| un minimum de 25 mètres pour un silo horizontal ; pour les locaux sociaux l'éloignement minimum est de 10 mètres.

### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- les habitations, leurs annexes et dépendances, si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,

- les équipements de restauration liés au fonctionnement de la zone,

- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :

. les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

- les installations classées générant un périmètre de protection ou d'isolement, dès lors que ce dernier ne franchit pas les limites avec une zone résidentielle (UC) ou d'extension urbaine.

- dans les espaces traversés par les emprises ferroviaires, les constructions, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement du service ferroviaire

## *SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*

### **UY 3 ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être évitées sauf obligation tenant à la configuration des parcelles. Le cas échéant, elles doivent être aménagées à leur extrémité.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

### **UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. En opération d'aménagement, tous les réseaux propres à l'opération doivent se raccorder au réseau public.

#### **2) Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement, selon les règlements en vigueur.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux pluviales issues directement des toitures pourront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle ; par contre les eaux issues de vastes surfaces imperméabilisées (aire de stationnement, de circulation,...) susceptibles d'être polluées devront subir un traitement adapté avant d'être rejetées dans le réseau communal quand il est présent.

#### **3) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### **UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 10 mètres des berges de l'Aube
- à au moins 5 m de la voie ferrée.

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des voies et emprises publiques. Cette distance peut être réduite à 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'habitation de fonction.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- à la reconstruction de bâtiments détruits par sinistre.

## **UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit (égout de lucarne exclu), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions d'activité industrielle ou artisanale doivent observer un recul de 10 mètres par rapport à la limite séparative constituant la limite entre la zone UY et une zone à vocation d'habitat.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Cependant, les constructions à usage d'habitation, les bureaux et équipements destinés au personnel, doivent observer un recul minimum de 6 mètres par rapport aux bâtiments d'activité.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux dépendances liées à un bâtiment à usage d'habitation (garage, remise...).

## **UY 9** EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UY 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, du terrain naturel à l'égout du toit principal. En cas de toiture terrasse, la hauteur sera calculée au point le plus haut de l'acrotère.

La hauteur des constructions d'habitation isolées ne doit pas dépasser 6 mètres, du terrain naturel à l'égout du toit principal (égout de lucarne exclu).

La hauteur des silos ne doit pas dépasser 20 mètres hors tout.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

## **UY 11** ASPECT EXTERIEUR

### **Forme**

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les dépendances adossées à un mur préexistant de hauteur suffisante (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.

La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45° selon le type de couverture employé, à l'exception de celle des constructions d'activité qui peut être inférieure.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'activité, si un acrotère est réalisé sur le pourtour du bâtiment.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

### **Matériaux et couleurs**

Les tons dominant seront foncés et non vifs.

Les matériaux de couverture brillants, à l'exception des matériaux de second œuvre, sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

### **Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative**

Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée. Ils devront comporter un élément de verticalité tous les 6 mètres.

Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,60 mètre.

La hauteur maximale des clôtures ne peut en aucun cas dépasser 6 m.

## **UY 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

15 % de la superficie de la parcelle devront rester perméables.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt de déchets et de stockages à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

### ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone I AU est une zone naturelle, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

- **Secteur I AUa**, destiné à l'habitat sous une forme pavillonnaire. Il peut également accueillir en accompagnement des activités économiques. L'urbanisation s'effectue exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement.
- **Secteur I AUh**, destiné aux activités de loisirs et d'hébergements
- **Secteur I AUt**, destiné aux activités touristiques et de loisirs.
- **Secteur I AUy**, destiné à l'implantation des activités économiques.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

## **I AU 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1) Rappel :

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### 2) Sont interdits :

#### **Secteur I AUa**

- les bâtiments agricoles,
- les dancings et discothèques,
- les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques,
- camping et caravanage :
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, à raison d'une caravane par unité foncière.

- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les parcs d'attractions,
  - . les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
  - . les dépôts de véhicules à l'air libre,
  - . les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules.

#### **Secteur I AUh**

- les constructions aux destinations suivantes :
  - . bureaux et services,
  - . artisanat,
  - . industrie,
  - . entrepôts,
  - . agricole,
- les dancings et discothèques,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les parcs d'attraction,
  - . les dépôts d'au moins 10 véhicules,
  - . les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules,

#### **Secteur I AUt**

- les constructions aux destinations suivantes :
  - . bureaux et services,
  - . artisanat,
  - . industrie,
  - . entrepôts,
  - . agricole,
- les dancings et discothèques,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les parcs d'attraction,
  - . les dépôts d'au moins 10 véhicules,
  - . les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules,
- les opérations d'aménagement non définies à l'article 2.

#### **Secteur I AUy**

- les opérations d'aménagement destinées à l'habitat,
- les bâtiments d'exploitation agricole,

- les dancings et discothèques,
- camping et caravanage :
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, à raison d'une caravane par unité foncière.
- les carrières,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - . les garages collectifs de caravanes.
- dans les espaces traversés par les emprises ferroviaires, les constructions, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement du service ferroviaire

# **IAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

## **1) Rappels**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
  - | terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
  - | autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m<sup>2</sup> et plus,
- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (voir annexe arrêté préfectoral pour exceptions),
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).
- l'éloignement des tiers par rapport aux silos est fixé à :
  - | 1,5 fois la hauteur avec un minimum de 50 mètres pour un silo vertical ; pour les locaux sociaux, comprenant les bâtiments de gardiennage et de direction, l'éloignement minimum est de 25 mètres,
  - | un minimum de 25 mètres pour un silo horizontal ; pour les locaux sociaux l'éloignement minimum est de 10 mètres.
- en bordure de l'emprise de l'institution des barrages réservoirs, ces constructions devront obligatoirement s'implanter au dessus de la cote altimétrique IGN de 138,85 m (cote de retenue exceptionnelle du barrage réservoir Amance).

## **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

### Secteur I AUa

- toute occupation et utilisation du sol nouvelle doit faire partie d'une opération d'aménagement à vocation dominante d'habitat d'un minimum de 7 lots (lotissement) ou d'un minimum de 7 logements (groupe d'habitations),
- les constructions et activités autorisées ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air,

- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

#### **Secteur I AUh**

- les constructions si elles sont liées aux activités touristiques, de loisirs et d'hébergement touristique,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la maintenance des activités autorisées,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

#### **Secteur I AUt**

- les constructions si elles sont liées aux activités touristiques et de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la maintenance des activités autorisées,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

#### **Secteur I AUy**

- les habitations, leurs annexes et dépendances, si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- les équipements de restauration liés au fonctionnement de la zone,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
- les installations classées générant un périmètre de protection ou d'isolement, dès lors que ce dernier ne franchit pas les limites avec une zone résidentielle (UC) ou d'extension urbaine.

**SECTION II**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **I AU 3 ACCES ET VOIRIE**

### **1) Accès**

#### **Secteur IAUh**

Le long de la RD 443 les accès devront être établis en concordance avec les accès existants, un maximum de deux accès est autorisé sur la RD 443.

#### **Secteur I AUt**

Pour le secteur situé au lieu dit au dessus de la Chapelle seul l'accès existant est autorisé sur la RD 11.

### **2) Voirie**

#### **Secteurs I AUa, IAUh, I AUt et I AUy**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

#### **Secteurs I AUa et I AUy**

Les voies en impasse doivent être évitées sauf obligation tenant à la configuration des parcelles. Le cas échéant, elles doivent être aménagées à leur extrémité.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

## **I AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

#### **Secteurs I AUa, IAUh, I AUt et I AUy**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite. En opération d'aménagement, tous les réseaux propres à l'opération doivent se raccorder au réseau public.

### **2) Assainissement**

#### **Secteurs I AUa, IAUh, I AUt et I AUy**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, sauf impossibilité technique due à la densité ou à la configuration des parcelles.

Les eaux pluviales issues directement des toitures pourront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle ; par contre les eaux issues de vastes surfaces imperméabilisées (aire de stationnement, de circulation,...) susceptibles d'être polluées devront subir un traitement adapté avant d'être rejetées dans le réseau communal quand il est présent.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

### **3) Autres réseaux**

#### **Secteurs I AUa, IAUh, I AUt et I AUy**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

## **I AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **I AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Secteur I AUa**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 3 mètres des voies.

Le long de la RD 443, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

### **Secteur IAUh**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises des voies et emprises publiques.

Le long de la RD 443 ce recul pourra être plus important afin de prendre en compte les prescriptions de plantations du schéma de secteur du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient approuvé le 29 février 2000.

### **Secteur I AUt**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Le long de la RD 443 ce retrait pourra être plus important afin de prendre en compte les prescriptions de plantations du schéma de secteur du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient approuvé le 29 février 2000.

#### **Secteurs I AUa**

Les constructions seront parallèles à la voie par la façade ou le pignon.

#### **Secteur I AUy**

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des voies et emprises publiques. Cette distance peut être réduite à 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'habitation de fonction, à l'exception de ceux s'implantant le long de la voie ferrée.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux limites des voies privées affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **IAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Secteurs I AUa, IAUh et I AUt**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Secteur I AUy**

Tout point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit (égout de lucarne exclu), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions d'activité industrielle ou artisanale doivent observer un recul de 10 mètres par rapport à la limite séparative constituant la limite entre la zone I AUy et une zone à vocation d'habitat.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **I AU 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### **Secteur I AUa**

La distance séparant deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé à l'égout principal du toit et ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout du toit le plus haut, dans le cas d'une opération groupée lorsque deux façades éclairant des pièces d'habitation sont en vis à vis.

### **Secteur I AUh**

Aucune distance minimale n'est à respecter entre deux constructions non contiguës sous réserve de respecter les dispositions propres à la sécurité de ces constructions.

### **Secteur I AUt**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **Secteur I AUy**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Cependant, les constructions à usage d'habitation, les bureaux et équipements destinés au personnel, doivent observer un recul minimum de 6 mètres par rapport aux bâtiments d'activité.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux dépendances tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **I AU 9** EMPRISE AU SOL

### **Secteur I AUa**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la superficie de la parcelle.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

### **Secteurs IAUh ,I AUt et I AUy**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

# I AU 10

## HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### Secteur I AUa

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 6 mètres.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, clocheton, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

### Secteur I AUh

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 6 mètres

### Secteur I AUt

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 3,5 mètres ; pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement lié au tourisme, cette hauteur ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1, les combles aménageables n'étant pas prises en compte.

### Secteur I AUy

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, du terrain naturel à l'égout du toit principal. En cas de toiture terrasse, la hauteur sera calculée au point le plus haut de l'acrotère.

La hauteur des constructions d'habitation isolées ne doit pas dépasser 6 mètres, du terrain naturel à l'égout du toit principal (égout de lucarne exclu).

La hauteur des silos ne doit pas dépasser 20 mètres hors tout.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

## I AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développés dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante et environnante.

Dans ce cadre peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasses ou à un pan sans exigence particulière de pente
- Les toitures végétalisées
- Les panneaux solaires
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction HQE, Basse Consommation,...)

### Secteurs I AUa et I AUt

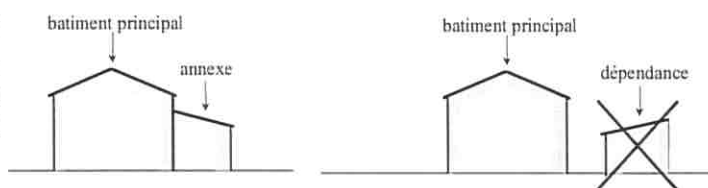
Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

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.

### Secteur I AUa

#### Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45° selon le type de couverture employé.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Le niveau du plancher habitable inférieur doit être à une cote inférieure à 1 mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. En cas de pente, la cote de sol retenue est la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise concernée par la construction.

#### Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile rouge vieilli.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

#### **Clôtures :**

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

#### **Grilles et murs bahuts avec appareillage**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les murs bahuts sont limités à 0,80 mètre. La hauteur du mur devra représenter le tiers de la hauteur de la clôture.

#### **Murs pleins**

En limite séparative, les murs pleins sont autorisés et limités à 2 mètres.

A l'alignement, les murs pleins sont autorisés et doivent s'harmoniser avec l'architecture et leur environnement.

#### **Les règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas :**

- aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (exemple : court de tennis).

#### **Secteur IAUh**

##### **Forme, matériaux et couleurs :**

Aucune forme spécifique n'est exigée, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage. L'utilisation du bois est recommandée.

#### **Secteur I AUt**

##### **Forme :**

Les toitures doivent être à deux pans minimum. La pente des toits doit être supérieure à 20°. Néanmoins, les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont adossées à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Le niveau du plancher habitable inférieur doit être à une cote inférieure à 1 mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. En cas de pente, la cote de sol retenue est la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise concernée par la construction.

##### **Matériaux et couleurs :**

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile rouge vieilli.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Les constructions devront être intégrées au site par leur architecture et leur aspect extérieur, conformément à l'article R. 111-21 rappelé dans l'annexe « Code de l'Urbanisme », de façon à assurer leur intégration dans l'environnement.

#### **Clôtures :**

Les clôtures seront constituées de grillages ou grilles. Elles seront discrètes et s'intégreront dans l'environnement. La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 m.

#### **Les règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas :**

- aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (exemple : court de tennis).

#### **Secteur I AUy**

##### **Forme**

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont adossées à un mur préexistant de hauteur suffisante.

La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45° selon le type de couverture employé, à l'exception de celle des constructions d'activité qui peut être inférieure.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'activité, si un acrotère est réalisé sur le pourtour du bâtiment.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

##### **Matériaux et couleurs :**

Les tons dominant seront foncés et non vifs.

Les matériaux de couverture brillants, à l'exception des matériaux de second œuvre, sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

### **Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative**

Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée. Ils devront comporter un élément de verticalité tous les 6 mètres. La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 6 m.

Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,60 mètre.

## **I AU 12 STATIONNEMENT**

### **Secteurs I AUa, I AUt et I AUy**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées en annexe.

### **Secteur IAUh**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement

## **I AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Secteur I AUa**

Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Un écran végétal constitué de végétaux à feuillage persistant et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

### **Secteur I AUh**

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Des haies vives d'essences locales accompagneront les clôtures.

### **Secteur I AUt**

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain, les essences locales seront à utiliser en priorité.

Des haies vives d'essences locales accompagneront les clôtures.

### **Secteur I AUy**

15 % de la superficie de la parcelle devront rester perméables.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt de déchets et de stockages à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

## ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **I AU 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les terrains classés en AU, seules les parcelles IAUy concernées par la servitude de passage du gazoduc se voient affectées d'un COS de 0,04 dans une bande de 100 m de part et d'autre du passage du gazoduc



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone II AU est une zone naturelle non équipée destinée à l'extension urbaine à long terme de la commune.

- **Secteur II AUa**, destiné à l'extension de l'habitat future de la commune.
- **Secteur II AUt**, destiné à l'extension future sur la commune des activités touristiques et de loisirs ainsi qu'aux hébergements liés.

#### *SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

### **II AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II AU 2.

### **II AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

**Secteurs II AUa et II AUt**

- les infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements liés, s'ils sont utiles à la desserte future de la zone.
- dans les espaces traversés par les emprises ferroviaires, les constructions, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement du service ferroviaire

## *SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*

### **II AU 3 ACCES ET VOIRIE**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

### **II AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Secteur II AUa**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**Secteur II AUt**

Tout rejet d'eau non traitée est interdit à l'intérieur du lac AMANCE

### **II AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

### **II AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Sans objet dans le cadre du présent règlement

### **II AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Sans objet dans le cadre du présent règlement

## **II AU 8**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Sans objet dans le cadre du présent règlement

## **II AU 9**      **EMPRISE AU SOL**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **II AU 10**      **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **II AU 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **II AU 12**      **STATIONNEMENT**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **II AU 13**      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

*SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

**II AU 14**    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Secteurs II AUa et II AUt**

Il n'est pas fixé de C.O.S. maximum.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

|| **CARACTERE DE LA ZONE** : La zone A est une zone naturelle, à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. ||

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

## **A 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### **1) Rappel :**

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

### **2) Sont interdits :**

- les constructions aux destinations suivantes :

- . hôtel,
- . commerce ou artisanat,
- . bureau ou service,
- . industrie,
- . entrepôts,

- les opérations d'aménagement,

- camping et caravanage :

- . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception du camping à la ferme,
- . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, à raison d'une caravane par unité foncière

- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :

- . les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- . les aires de stationnement et les dépôts d'au moins 10 véhicules,
- . les garages collectifs de caravanes,

- carrières et gravières,

- les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.

## **A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Rappels**

- une partie de la zone présente des risques d'inondation,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
  - | terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
  - | autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m<sup>2</sup> et plus,
- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (voir annexe arrêté préfectoral pour exceptions),
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).
- l'éloignement des tiers par rapport aux silos est fixé à :
  - | 1,5 fois la hauteur avec un minimum de 50 mètres pour un silo vertical ; pour les locaux sociaux, comprenant les bâtiments de gardiennage et de direction, l'éloignement minimum est de 25 mètres,
  - | un minimum de 25 mètres pour un silo horizontal ; pour les locaux sociaux l'éloignement minimum est de 10 mètres.

### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- les constructions aux destinations suivantes :
  - . habitation, leurs annexes et dépendances, si elles sont liées à la présence de bâtiments d'exploitation agricole,
  - . la transformation en hébergement lié au monde rural d'anciens bâtiments d'exploitation agricoles,
  - . les établissements assurant les opérations commerciales d'équipement, d'approvisionnement et de services concourant à la production agricole, aux opérations de collecte et de transformation des produits agricoles
  - . l'extension ou la reconstruction à l'identique de bâtiments existants, non conforme au caractère de la zone, sans aggravation de l'état existant,

- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée,
- les constructions devront prendre toute disposition contre les risques liés à l'eau,
- en bordure de l'emprise de l'institution des barrages réservoirs, ces constructions devront obligatoirement s'implanter au dessus de la cote altimétrique IGN de 138,85 m (cote de retenue exceptionnelle du barrage réservoir Amance).
- dans les espaces traversés par les emprises ferroviaires, les constructions, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement du service ferroviaire

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **A 3 ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

#### **A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation desservie et qui le nécessite.

##### **2) Assainissement**

Les effluents d'origine agricole et domestiques devront être traités selon la législation et la réglementation en vigueur.

#### **A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques ainsi que de la limite du domaine ferroviaire.

Toutefois :

- Le long de la RD 396, en secteur de constructions agglomérées, le retrait des bâtiments d'exploitation agricole est d'un minimum de 3 mètres.
- Le long du chemin rural dit de BEUGNEY, côté « Les Charmes », jusqu'à la voie ferrée, les bâtiments d'exploitation agricole pourront être implantés en limite des voies publiques

- Toute construction édifiée à proximité de l'ouvrage haute tension CRENEY-FRONCLES de 225 kV identifiée aux plans de zonage 1 et 2, les distances minimales à respecter, dans les conditions maximales d'exploitation, par rapport aux conducteurs sous tension devront être conformes à l'arrêté technique du 17 mai 2001 suivant détail ci-après :

- 63000 et 90000 volts : 3,70 m à 65° sans vent
- 225 000 volts : 4,70 m à 75 ° sans vent
- 400 000 volts : 6,00 m à 75° sans vent

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes,
- pour des bâtiments limités à 4 mètres à l'égout du toit le plus haut situé en limite séparative.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **A 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6 mètres. La hauteur des silos ne doit pas dépasser 20 mètres hors tout.

Toutefois :

- Les bâtiments d'exploitation agricole qui s'implanteront à moins de 10 mètres de la RD 396 devront être d'une hauteur maximum de 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Les bâtiments s'implantant à l'alignement ou en limite d'emprise des voies le long du chemin rural dit de Beugney devront être à une hauteur maximale de 4 m

La hauteur des autres constructions autorisées ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit le plus haut.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

## A 11 ASPECT EXTERIEUR

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développés dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante et environnante.

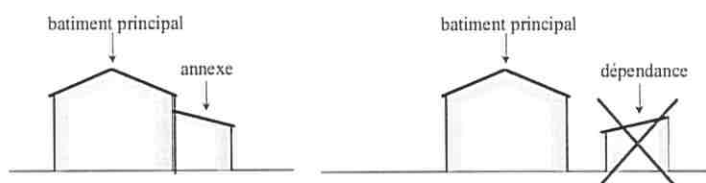
Dans ce cadre peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasses ou à un pan sans exigence particulière de pente
- Les toitures végétalisées
- Les panneaux solaires
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction HQE, Basse Consommation,...)

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin, garages, ...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit s'harmoniser avec celle des constructions anciennes environnantes et doit être d'un minimum de 15°. Aucune pente de toit n'est définie pour les silos.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur doit être à une cote inférieure à 1 mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. En cas de pente, la cote de sol retenue est la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise concernée par la construction.

### Matériaux et couleurs :

Les tons des murs, menuiseries et boiseries doivent être ceux des constructions anciennes environnantes.

Les matériaux de couverture seront de ton rouge vieilli. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les murs de façade devront être de teinte foncée telle que gris foncé, vert foncé, terre de sienne.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

#### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement.

## **A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées en annexe.

## **A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

### ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les terrains classés en A, seules les parcelles concernées par la servitude de passage du gazoduc se voient affectées d'un COS de 0,4 dans une bande de 100 m de part et d'autre du passage du gazoduc



# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

|| **CARACTERE DE LA ZONE** : La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. ||

- **Secteur Na**, constitué de sites paysagers à protéger en raison de leur couverture boisée et de leur localisation dans la vallée de l'AUBE et la presqu'île d'ARCOT.
- **Secteur Nh**, constitué de terrains urbanisés de faible densité où les possibilités de nouvelles constructions sont limitées.
- **Secteur Ns**, constitué des espaces côtiers devant être préservés de l'urbanisation.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

## **N 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### **1) Rappel :**

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

### **2) Sont interdits :**

#### Secteurs Na, Nh et Ns

- les constructions aux destinations suivantes :
  - . commerce ou artisanat,
  - . bureau ou service,
  - . industrie,
  - . entrepôts,
- les opérations d'aménagement,
- camping et caravanage :
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, à raison d'une caravane par unité foncière.
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,

- . les aires de stationnement et les dépôts d'au moins 10 véhicules,
  - . les garages collectifs de caravanes,
- carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.

### Secteurs Na et Ns

- les constructions aux destinations suivantes :
  - . habitation,
  - . hôtels,
  - . agricole.

## **N 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **1) Rappels**

- une partie de la zone présente des risques d'inondations,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
  - | terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
  - | autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m<sup>2</sup> et plus,
- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (voir annexe arrêté préfectoral pour exceptions),
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup> (décret en annexe).
- en bordure de l'emprise de l'institution des barrages réservoirs, ces constructions devront obligatoirement s'implanter au dessus de la cote altimétrique IGN de 138,85 m (cote de retenue exceptionnelle du barrage réservoir Amance).

**2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

**Secteur Na**

- les constructions aux destinations suivantes :
  - . constructions et installations liées à l'exploitation forestière,
  - . équipements de loisirs destinés à la découverte des milieux et favorisant la réhabilitation paysagère,
  - . réhabilitation du pavillon HENRI en équipements liés au tourisme et aux loisirs s'ils ne génèrent pas de nuisances susceptibles d'affecter l'environnement.
  - . abris de chasse et de randonnée de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

**Secteur Nh**

- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

**Secteur Ns**

- les équipements légers intégrés dans l'environnement, nécessaires aux activités sportives et touristiques définies par arrêté préfectoral ci-annexé.

***SECTION II  
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

**N 3 ACCES ET VOIRIE**

**Secteurs Na et Nh**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

**Secteur Ns**

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

## **N 4** DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

### **Secteurs Na et Ns**

#### **Assainissement**

Tout rejet d'eau non traitée est interdit à l'intérieur du lac AMANCE

### **Secteur Nh**

#### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation desservie et qui le nécessite.

## **N 5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

### **Secteurs Na et Ns**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

### **Secteur Nh**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface minimum de 5 000 m<sup>2</sup>.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

## **N 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### **Secteurs Na et Nh**

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 10 mètres des voies et de 20 mètres des rives de l'AUBE.

### **Secteur Na**

Les constructions doivent également être implantées à une cote altimétrique IGN supérieure à 138,85 m (cote de retenue exceptionnelle du lac AMANCE)

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### Secteurs Na, Nh et Ns

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux berges du lac AMANCE de façon à permettre le libre accès sur les rives pour l'exploitant du barrage et pour les activités autorisées.

## **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Secteurs Na et Nh

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes,
- pour des bâtiments limités à 4 mètres à l'égout du toit le plus haut situé en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### Secteur Ns

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

## **N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### Secteurs Na et Nh

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### Secteur Ns

L'implantation des constructions non contiguës sur une même propriété est libre.

## **N 9** EMPRISE AU SOL

### Secteurs Na et Ns

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### Secteur Nh

L'emprise au sol maximum est de 15 %, remblais compris, par référence à la surface totale de la parcelle.

## **N 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### Secteur Na

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

### Secteur Nh

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6 mètres.

### Secteur Ns

Les constructions devront être intégrées au site conformément à l'article R. 111-21 rappelé dans l'annexe « Code de l'Urbanisme », de façon à assurer leur intégration dans l'environnement.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif.

## **N 11** ASPECT EXTERIEUR

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développés dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante et environnante.

Dans ce cadre peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasses ou à un pan sans exigence particulière de pente
- Les toitures végétalisées
- Les panneaux solaires
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales

- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction HQE, Basse Consommation,...)

### **Secteurs Na et Ns**

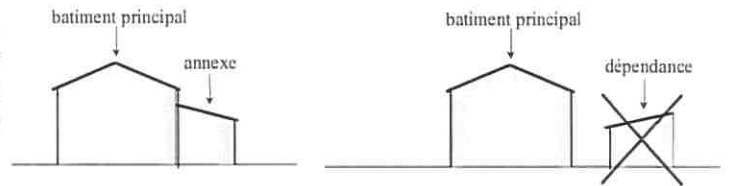
Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites. Les volumes doivent être simples et les matériaux doivent présenter une unité d'aspect.

### **Secteur Nh**

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

#### **Forme :**

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin, garages, ...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45° selon le type de couverture employé.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Le niveau du plancher habitable inférieur doit être à une cote inférieure à 1 mètre au-dessus du sol, mesuré au point le plus déterré de la construction. En cas de pente, la cote de sol retenue est la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise concernée par la construction.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton rouge vieilli, ton ardoise s'il est préexistant.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Les façades des constructions doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les tons vifs sont interdits

#### **Clôtures :**

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

#### **Grilles et murs bahuts avec appareillage**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les murs bahuts sont limités à 0,80 mètre. La hauteur du mur devra représenter le tiers de la hauteur de la clôture.

## **Murs pleins**

En limite séparative, les murs pleins sont autorisés et limités à 2 mètres.

A l'alignement, les murs pleins sont autorisés et doivent s'harmoniser avec l'architecture et leur environnement.

### **Les règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas :**

- aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (exemple : court de tennis).

## **N 12 STATIONNEMENT**

### **Secteurs Na et Nh**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées en annexe.

### **Secteur Ns**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Secteurs Na et Ns**

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

### **Secteur Nh**

Les constructions doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les marges de reculement des constructions seront traitées en espaces verts.

*SECTION III*  
*POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

**N 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Secteurs Na, Nh et Ns

Il n'est pas fixé de C.O.S.