

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



## Communauté de Communes des 3 Forêts

### REGLEMENT

PRÉFECTURE DE LA  
SEINE-SAINT-DENIS

22 MAI 2025

ARRIVÉE



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire en date du 15/05/2025

*Marie Claude L'AVOINE*  
Présidente de la CCSF



# 3.4



|            |                                                                                                                                                            |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>TITRE 1. MODE D'EMPLOI</b>                                                                                                                              | <b>8</b>  |
| <b>2</b>   | <b>TITRE 2. PRESENTATION DU PLUI</b>                                                                                                                       | <b>8</b>  |
|            | Le rapport de présentation                                                                                                                                 | 8         |
|            | Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)                                                                                                | 8         |
|            | Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)                                                                                                   | 8         |
|            | Reconstruction à l'identique                                                                                                                               | 9         |
|            | Le règlement                                                                                                                                               | 9         |
|            | Des annexes                                                                                                                                                | 9         |
| <b>3</b>   | <b>TITRE 3. DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                                                                                     | <b>10</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Champ d'application territorial du PLUi</b>                                                                                                             | <b>10</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>                                                  | <b>10</b> |
| 3.2.1      | Principe général                                                                                                                                           | 10        |
| 3.2.2      | Autres législations                                                                                                                                        | 11        |
| <b>3.3</b> | <b>Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Périmètres visés aux articles R.151-52, R151-53 du Code de l'urbanisme</b> | <b>12</b> |
| 3.3.1      | Emplacements réserves                                                                                                                                      | 12        |
| 3.3.2      | Opérations d'aménagement d'ensemble                                                                                                                        | 12        |
| 3.3.3      | Droit de Préemption Urbain                                                                                                                                 | 12        |
| <b>3.4</b> | <b>Dispositions applicables à certains travaux</b>                                                                                                         | <b>13</b> |
| 3.4.1      | Permis de démolir                                                                                                                                          | 13        |
| 3.4.2      | En cas de démolition                                                                                                                                       | 13        |
| 3.4.3      | Edification des clôtures                                                                                                                                   | 13        |
| 3.4.4      | Ravalement de façades                                                                                                                                      | 13        |
| 3.4.5      | Réglementation relative aux vestiges archéologiques                                                                                                        | 14        |
| 3.4.6      | Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives                                                                                                     | 14        |
| <b>3.5</b> | <b>Maitrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle</b>                                                                                            | <b>15</b> |
| 3.5.1      | Bâtiments pouvant changer de destination                                                                                                                   | 15        |
| 3.5.2      | Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)                                                                                                | 15        |
| <b>4</b>   | <b>TITRE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES, APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b>                                                                 | <b>16</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</b>                                                                               | <b>16</b> |
| 4.1.1      | Destinations et sous-Destinations                                                                                                                          | 16        |
| 4.1.2      | Composition du règlement des zones                                                                                                                         | 17        |
| <b>4.2</b> | <b>Dispositions réglementaires spécifiques</b>                                                                                                             | <b>18</b> |
| 4.2.1      | Les secteurs soumis à un risque d'inondation                                                                                                               | 18        |
| 4.2.2      | Les secteurs soumis à un aléa d'affaissement                                                                                                               | 22        |
| 4.2.3      | Risque retrait/gonflement des argiles                                                                                                                      | 22        |

|            |                                                                                                                      |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.4      | Risque remontée de nappes                                                                                            | 22        |
| 4.2.5      | Les secteurs identifiés comme des zones à dominante humide ou zone humide                                            | 23        |
| 4.2.6      | Le périmètre de protection des captages d'eau potable                                                                | 23        |
| 4.2.7      | Sols pollués et stockage des déchets                                                                                 | 23        |
| 4.2.8      | Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports                                              | 23        |
| 4.2.9      | Mixité fonctionnelle et sociale                                                                                      | 24        |
| 4.2.10     | Les éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme) | 24        |
| 4.2.11     | Espaces boisés classés (EBC)                                                                                         | 24        |
| 4.2.12     | Eléments surfaciques à conserver ou à créer                                                                          | 24        |
| 4.2.13     | Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer                                                 | 25        |
| 4.2.14     | Arbres remarquables                                                                                                  | 25        |
| 4.2.15     | Mares et fossés                                                                                                      | 26        |
| 4.2.16     | Espaces de jardins à préserver                                                                                       | 26        |
| 4.2.17     | Stationnement                                                                                                        | 26        |
| 4.2.18     | Cas particulier des prescriptions relatives aux travaux sur les communes concernées par le cœur du parc national     | 27        |
| <b>5</b>   | <b>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                                         | <b>29</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b>                                                            | <b>29</b> |
| 5.1.1      | Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                                    | 30        |
|            | ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                               | 30        |
|            | ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités       | 31        |
| 5.1.2      | Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                   | 32        |
|            | ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                            | 32        |
|            | ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                           | 38        |
|            | ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions                | 42        |
|            | ARTICLE 6 - Stationnement                                                                                            | 42        |
| 5.1.3      | Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                                      | 44        |
|            | ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                                     | 44        |
|            | ARTICLE 8 - Conditions de desserte par les réseaux                                                                   | 45        |
| <b>5.2</b> | <b>Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB</b>                                                            | <b>46</b> |
| 5.2.1      | Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                                    | 47        |
|            | ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                               | 47        |
|            | ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités       | 48        |
| 5.2.2      | Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                   | 49        |
|            | ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                            | 49        |
|            | ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                           | 54        |
|            | ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions                | 56        |
|            | ARTICLE 6- Stationnement                                                                                             | 57        |
| 5.2.3      | Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                                      | 58        |
|            | ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                                     | 58        |
|            | ARTICLE 8 - Conditions de desserte par les réseaux                                                                   | 59        |
| <b>5.3</b> | <b>Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UL</b>                                                            | <b>60</b> |
| 5.3.1      | Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                                    | 61        |
|            | ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                               | 61        |

|                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 62        |
| 5.3.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                       | 63        |
| ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                      | 63        |
| ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                     | 64        |
| ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions          | 66        |
| ARTICLE 6 - Stationnement                                                                                      | 66        |
| 5.3.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                          | 67        |
| ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                               | 67        |
| ARTICLE 8 - Conditions de desserte par les réseaux                                                             | 68        |
| <b>5.4 Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UM</b>                                                  | <b>69</b> |
| 5.4.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                        | 70        |
| ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                         | 70        |
| ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 71        |
| 5.4.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                       | 72        |
| ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                      | 72        |
| ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                     | 72        |
| ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions          | 72        |
| ARTICLE 6 - Stationnement                                                                                      | 72        |
| 5.4.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                          | 73        |
| ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                               | 73        |
| ARTICLE 8 - Conditions de desserte par les réseaux                                                             | 73        |
| <b>5.5 Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UE</b>                                                  | <b>74</b> |
| 5.5.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                        | 75        |
| ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                         | 75        |
| ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 76        |
| 5.5.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                       | 77        |
| ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                      | 77        |
| ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                     | 79        |
| ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions          | 81        |
| ARTICLE 6 - Stationnement                                                                                      | 82        |
| 5.5.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                          | 83        |
| ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                               | 83        |
| ARTICLE 8 - Conditions de desserte par les réseaux                                                             | 84        |
| <b>6 TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                                              | <b>85</b> |
| <b>6.1 Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU</b>                                                 | <b>85</b> |
| 6.1.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                        | 86        |
| ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                         | 86        |
| ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 87        |
| 6.1.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                       | 88        |
| ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                      | 88        |
| ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                     | 90        |
| ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions          | 93        |
| ARTICLE 6 - Stationnement                                                                                      | 93        |
| 6.1.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                          | 95        |

|                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                               | 95         |
| ARTICLE 8 - Conditions de desserte par les réseaux                                                             | 96         |
| <b>6.2 Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1AUL</b>                                                | <b>97</b>  |
| 6.2.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                        | 98         |
| ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                         | 98         |
| ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 99         |
| 6.2.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                       | 100        |
| ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                      | 100        |
| ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                     | 102        |
| ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions          | 104        |
| ARTICLE 6 - Stationnement                                                                                      | 104        |
| 6.2.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                          | 105        |
| ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                               | 105        |
| ARTICLE 8 - Conditions de desserte par les réseaux                                                             | 106        |
| <b>6.3 Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 1AUE</b>                                                | <b>107</b> |
| 6.3.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                        | 108        |
| ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                         | 108        |
| ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 109        |
| 6.3.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                       | 110        |
| ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                      | 110        |
| ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                     | 111        |
| ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions          | 113        |
| ARTICLE 6 - Stationnement                                                                                      | 114        |
| 6.3.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                          | 115        |
| ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                               | 115        |
| ARTICLE 8- Conditions de desserte par les réseaux                                                              | 116        |
| <b>7 TITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>                                                 | <b>117</b> |
| <b>7.1 Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A</b>                                                   | <b>117</b> |
| 7.1.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                        | 118        |
| ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                         | 118        |
| ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 119        |
| 7.1.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                       | 121        |
| ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                      | 121        |
| ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                     | 125        |
| ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions          | 128        |
| ARTICLE 6 - Stationnement                                                                                      | 129        |
| 7.1.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                          | 130        |
| ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                               | 130        |
| ARTICLE 8 - Conditions de desserte par les réseaux                                                             | 131        |
| <b>8 TITRE 8– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>                                                 | <b>132</b> |

|            |                                                                                                                |            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>8.1</b> | <b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N</b>                                                       | <b>132</b> |
| 8.1.1      | Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités                              | 134        |
|            | ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                         | 134        |
|            | ARTICLE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 135        |
| 8.1.2      | Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                             | 139        |
|            | ARTICLE 3 - Volumétrie et implantations des constructions                                                      | 139        |
|            | ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                                     | 143        |
|            | ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions          | 147        |
|            | ARTICLE 6 - Stationnement                                                                                      | 147        |
| 8.1.3      | Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux                                                | 148        |
|            | ARTICLE 7 - Conditions de desserte par la voirie                                                               | 148        |
|            | ARTICLE 8 - Conditions de desserte par les réseaux                                                             | 149        |

## 1 TITRE 1. MODE D'EMPLOI

## 2 TITRE 2. PRESENTATION DU PLUi

Le présent règlement s'applique à la totalité des communes de La Communauté de Communes des Trois Forêts.

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLUi est composé des documents suivants :

### **LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire de la commune, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLUi avec les documents de normes supérieures

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Enfin, il comprend un résumé non technique du PLUi.

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

### **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Il définit le projet de l'intercommunalité établi au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Ce projet global est décliné en objectifs et en orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Il sert de support à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du volet réglementaire du PLUi.

### **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Un premier volet stratégique décline le projet de territoire autour des grands enjeux identifiés.

Ces grandes orientations stratégiques sont complétées, dans un second volet, par des orientations de secteurs portant sur des sites de projet spécifiques. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations.

Les parcelles du territoire peuvent également être soumises à des orientations d'aménagement et de programmation thématiques. Celles-ci portent sur les questions de densité en zones urbaines et de prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion paysagère.

## **RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

## **LE REGLEMENT**

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

Et de documents graphiques, composés :

- d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

## **DES ANNEXES**

Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexes) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal.
- L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) présente sur Châteauvillain transformé en Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Le PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne

Les occupations et utilisations doivent être conformes également aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et des obligations diverses annexées au dossier PLUi.

## 3 TITRE 3. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

### 3.1 Champ d'application territorial du PLUi

Le règlement est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

### 3.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 3.2.1 Principe général

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « 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 ».

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire des communes couvertes par le PLUi :

Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

### **3.2.2 Autres législations**

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexes) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal.
- L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) présente sur Châteauvillain
- Le PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne

## **3.3 Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Périmètres visés aux articles R.151-52, R151-53 du Code de l'urbanisme**

### **3.3.1 Emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ; mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

### **3.3.2 Opérations d'aménagement d'ensemble**

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

Pourront également être considérées comme opérations d'aménagement d'ensemble, les projets réalisés dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU) sous réserve d'être établis en cohérence avec la programmation d'ensemble du secteur concerné.

### **3.3.3 Droit de Prémption Urbain**

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain sont délimités sur les zones Urbaines et à Urbaniser du territoire. Le droit de prémption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

## 3.4 Dispositions applicables à certains travaux

### 3.4.1 Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi (R421-27 du Code de l'Urbanisme). Les travaux de démolition situés en périmètre ABF sont également soumis à autorisation de démolir (R421-28 du Code de l'Urbanisme).

### 3.4.2 En cas de démolition

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLUi.

### 3.4.3 Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 et du R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel le R.421-12 du code de l'urbanisme précise : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### 3.4.4 Ravalement de façades

Tout ravalement de façades est soumis à autorisation administrative en périmètre ABF et pour les communes l'ayant soumis à autorisation.

### ***3.4.5 Réglementation relative aux vestiges archéologiques***

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,
- l'arrêté préfectoral n°2012-96 bis du 20 juin 2012 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive. La copie de cet arrêté ainsi que des plans des zones précitées figurent dans les annexes du PLUi.

### ***3.4.6 Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives***

Les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme intercommunal par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

## 3.5 Maitrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle

### 3.5.1 Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changés de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.



#### ➤ Pour les bâtiments liés à une exploitation agricole en activité

Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du CU
- il est à destination d'usages permettant la diversification de l'activité agricole et dont ils restent l'accessoire : hébergement à la ferme de type chambres d'hôtes et gîtes, chambres d'étudiants à la ferme (« campus vert »), vente de produits locaux, salles de réception, accueil d'actions pédagogiques et de découverte du monde agricole.

#### ➤ Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité :

Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que

- Il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du CU.
- Il n'a pas vocation à accueillir des activités qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec le caractère de la zone, telles que des activités industrielles ou logistiques. Concernant le commerce, seuls les commerces liés à la ruralité et aux spécificités du territoire sont autorisés  
Concernant le logement, un maximum de 2 logements autorisés par bâtiment identifié.

### 3.5.2 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein des règlements de la zone A et N.

## 4 TITRE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES, APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

### 4.1 Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### 4.1.1 Destinations et sous-Destinations

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - La zone urbaine** est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

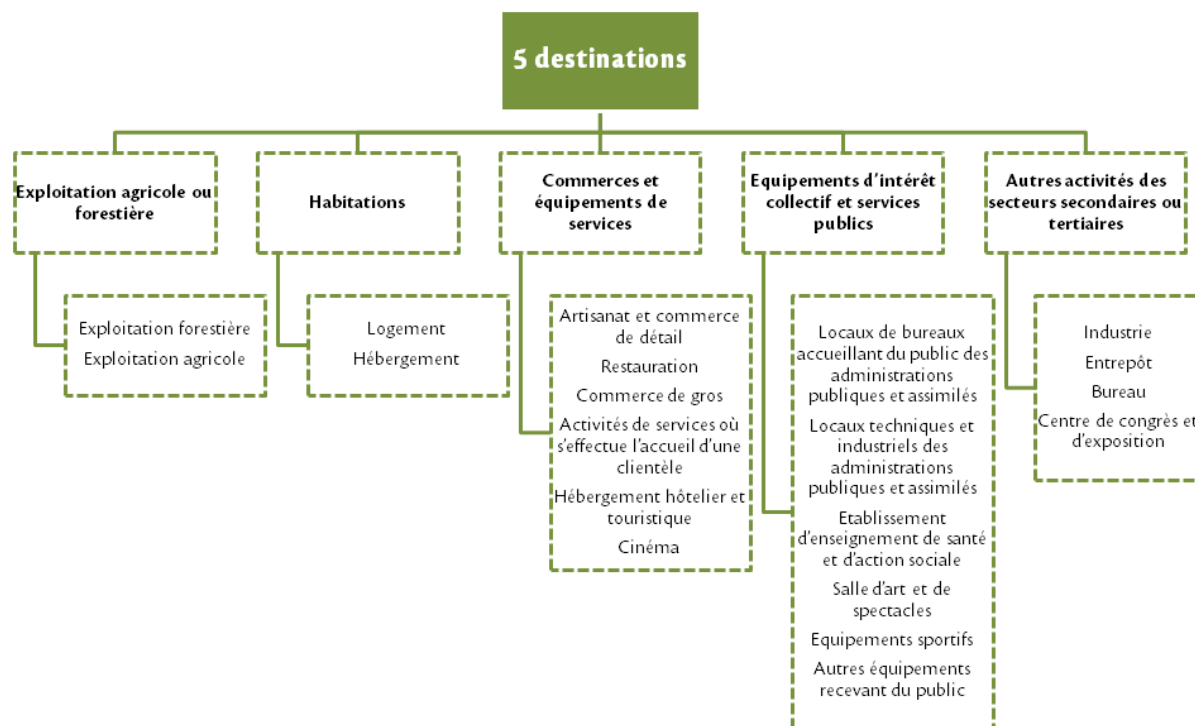
**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

**3 - Les zones agricoles** (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

**4 - Les zones naturelles et forestières** (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La sectorisation complète du zonage général permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les dispositions réglementaires applicables par zone désignent l'affectation des sols et la destination des constructions. Ces destinations et sous-destinations sont encadrées par le Code de l'Urbanisme de la manière suivante :



#### 4.1.2 Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit sur la structure suivante :

##### THEME 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

##### THEME 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

##### THEME 3 : Equipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

## 4.2 Dispositions réglementaires spécifiques

### 4.2.1 Les secteurs soumis à un risque d'inondation

#### ➤ Risques d'inondation par débordement

La présence de cours d'eau rend la CC3F vulnérable à des crues occasionnelles qui peuvent provoquer des inondations de plaine plus ou moins importantes. Les zones inondables sont repérées dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Elles se situent le long des cours d'eau de l'Aube et de l'Aujon.

Pour rappel, **15 communes sont cartographiées par l'atlas des zones inondables.**

L'Atlas des Zones Inondables :

| Zones urbaines situées en zones inondables (AZI : Atlas des Zones Inondables)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Occupations et utilisations des sols interdites</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dans les secteurs d'aléa fort de l'AZI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• toute nouvelle construction, dès lors qu'elle ne participe pas à la réduction de la vulnérabilité des populations locales déjà exposées ;</li><li>• tous sous-sols enterrés et caves dans le neuf ou l'existant ;</li><li>• tout remblai supplémentaire non strictement nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès,</li><li>• les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, caravanes et camping-cars et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements ;</li><li>• la reconstruction après un sinistre « inondation » ;</li><li>• les clôtures pleines ;</li><li>• les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité ou le nombre de logements.</li></ul> |
| Dans les secteurs d'aléas faible/moyen de l'AZI :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• tous sous-sols enterrés et caves dans le neuf ou l'existant,</li><li>• tout remblai supplémentaire non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès,</li><li>• les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements,</li><li>• les clôtures pleines.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dans les secteurs d'aléas faible/moyen de l'AZI:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• les vides sanitaires ;</li><li>■ <b>les constructions neuves</b> sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :<ul style="list-style-type: none"><li>• le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera :<br/>à 0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction dans le cas des aléas faible/moyen de l'AZI,</li><li>• les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ;</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                  |

- **les extensions inférieures à 20m<sup>2</sup> des constructions existantes** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :
  - ne pas créer de pièces de sommeil (chambres etc.),
  - l'habitation principale doit disposer d'un étage accessible directement depuis l'intérieur de l'habitation,
  - les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse des travaux d'extension autorisés ;
  - si les prescriptions ci-dessus ne sont pas respectées, les extensions de moins de 20m<sup>2</sup> sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 m<sup>2</sup> (voir ci-après).
- **les extensions supérieures à 20m<sup>2</sup> des constructions existantes** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :
  - le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera :  
à 0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction dans le cas des aléas faible/moyen de l'AZI,
  - les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ;
- **les extensions limitées à 10m<sup>2</sup>** qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
- **les changements de destination** : si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve de situer le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée :  
à 0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du niveau du terrain naturel limitrophe de la construction existante dans le cas des aléas faible/moyen de l'AZI,
- **la reconstruction suite à la destruction totale** causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation et à condition que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situe :  
à 0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel limitrophe de la construction existante dans le cas des aléas faible/moyen de l'AZI ;
- **l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs** sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées ;
- **les clôtures** sous réserve de présenter une perméabilité

| Zones agricoles situées en zones inondables (AZI : Atlas des Zones Inondables)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <i>Occupations et utilisations des sols interdites</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                      |
| Dans les secteurs d'aléa fort de l'AZI :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dans les secteurs des aléas faible/ moyen de l'AZI : |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• toute nouvelle construction et installation</li> <li>• les clôtures pleines.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |
| <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |
| Dans les secteurs d'aléa fort fort de l'AZI :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dans les secteurs des aléas faible/ moyen de l'AZI : |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• les bâtiments agricoles bénéficiant d'une dérogation dans le cadre d'une mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité et que le risque ne soit pas aggravé,</li> <li>• les changements de destination augmentant le nombre de logement sous réserve de situer le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée :<br/>à 0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du niveau du terrain naturel au droit de la construction existante dans le cas des aléas faible/moyen de l'AZI.</li> <li>• les clôtures si elles ont une perméabilité supérieure à 95 %</li> </ul> |                                                      |

**Cas particulier de l'habitat diffus non agricole en zone agricole inondable ou STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)**

Seules les extensions sont autorisées et le règlement est à adapter en fonction des règles édictées pour la zone urbaine.

**Zones naturelles situées en zones inondables (AZI : Atlas des Zones Inondables)**

*Occupations et utilisations des sols interdites*

Dans les secteurs d'aléa fort et très fort de l'AZI :

Dans les secteurs des aléas faible/ moyen de l'AZI :

- toute nouvelle construction et installation
- les clôtures pleines.

*Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières*

Dans les secteurs d'aléa fort et très fort de l'AZI :

Dans les secteurs des aléas faible/ moyen de l'AZI :

- les aménagements hydrauliques liés aux travaux de protection contre les inondations
- les clôtures si elles ont une perméabilité supérieure à 95 %

**Cas particulier de l'habitat diffus non agricole en zone agricole et naturelle inondable ou STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)**

Seules les extensions sont autorisées et le règlement est à adapter en fonction des règles édictées pour la zone A et N.

➤ risques d'inondation par ruissellement :

| <i>Sur les axes de ruissellement:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Occupations et utilisations des sols interdites</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Sur une bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués au plan de zonage et appréciable au vue de la topographie du terrain, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les caves et sous-sols enterrés,</li> <li>• les clôtures pleines parallèles à l'axe de ruissellement,</li> <li>• Les clôtures n'assurant pas une transparence hydraulique,</li> <li>• tout remblai supplémentaire non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Sur une bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués au plan de zonage et appréciable au vue de la topographie du terrain, sont autorisés :</p> <p>■ <b>Au sein des zones urbaines du plan de zonage :</b></p> <p>■ <b>les nouvelles constructions principales ainsi que les extensions supérieures à 20m<sup>2</sup> des constructions existantes</b>, sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>pour les axes de ruissellement en voirie</i> : 20 centimètres au-dessus du niveau moyen de la partie de la voirie limitrophe de la parcelle</li> <li>• <i>pour les axes de ruissellement en dehors des voiries</i> : à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction ;</li> </ul> </li> <li>• L'implantation des nouvelles constructions principales devra être réalisée dans la continuité des constructions existantes afin de préserver l'axe de ruissellement.</li> <li>• les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ;</li> </ul> <p>■ <b>les extensions inférieures à 20m<sup>2</sup> des constructions existantes</b> sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ne pas créer de pièces de sommeil (chambres etc.),</li> <li>• l'habitation principale doit disposer d'un étage accessible directement depuis l'intérieur de l'habitation,</li> <li>• les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse des travaux d'extension autorisés ;</li> <li>• si les prescriptions ci-dessus ne sont pas respectées, les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 m<sup>2</sup> (voir ci-avant).</li> </ul> <p>■ <b>les extensions limitées à 10m<sup>2</sup></b> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;</p> <p>■ <b>Au sein de l'ensemble des zones du plan de zonage :</b></p> <p>■ <b>les changements de destination</b> : si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à 20 centimètres au-dessus du niveau moyen de la partie de la voirie limitrophe de la parcelle de la construction existante (pour les axes de ruissellement en voirie),</li> <li>• à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante (pour les axes de ruissellement en dehors des voiries) ;</li> </ul> |

■ **la reconstruction suite à la destruction totale** causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation et à condition que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé :

- à 20 centimètres au-dessus du niveau moyen de la partie de la voirie limitrophe de la parcelle de la construction existante (pour les axes de ruissellement en voirie),
- à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante (pour les axes de ruissellement en dehors des voiries) ;

■ **l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs** sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées ;

■ **les clôtures** à condition qu'elles présentent une perméabilité et de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en assurant une transparence hydraulique.

#### **4.2.2 Les secteurs soumis à un aléa d'affaissement**

Certaines communes sont susceptibles d'être soumises à des affaissements de terrain pouvant entraîner des dégâts aux constructions. Par mesure préventive, il est nécessaire de réaliser une étude géotechnique, permettant de vérifier la présence de cavités, et de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte sur les points d'affaissements identifiés au plan de zonage.

#### **4.2.3 Risque retrait/gonflement des argiles**

Le territoire de l'EPCI est concerné par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux aléa faible à moyen. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.

Le retrait-gonflement des argiles désigne les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ce risque touche surtout les régions d'assise argileuse. Les sols se comportent comme une éponge en gonflant lorsqu'ils s'humidifient et en se tassant pendant une période de sécheresse.

Le phénomène peut engendrer des dommages sur les bâtiments et compromettre leur solidité : fissures, lézards des murs et cloisons, affaissement du dallage, ruptures des canalisations enterrées,...

Les informations sont à rechercher sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

#### **4.2.4 Risque remontée de nappes**

Dans certaines conditions (événements pluvieux particuliers), une élévation exceptionnelle du niveau de la nappe phréatique entraîne un type spécifique d'inondation : une inondation "par remontée de nappe".

Dans les secteurs de sensibilité forte à sub-affleurante, les caves et sous-sols enterrés sont interdits.

Les informations sont à rechercher sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

#### ***4.2.5 Les secteurs identifiés comme des zones à dominante humide ou zone humide***

Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides pourront être soumis à une évaluation préalable.

#### ***4.2.6 Le périmètre de protection des captages d'eau potable***

Les communes possédant des captages d'eau potable sont :

- Arc-en-Barrois
- Autreville-sur-la-Renne
- Bugnières
- Châteauvillain
- Cirfontaines-en-Azois
- Cour-l'Evêque
- Dancevoir
- Dinteville
- Giey-sur-Aujon
- Laferté-sur-Aube
- Lanty-sur-Aube
- Latrecey-Ormoy-sur-Aube
- Leffonds
- Montheries
- Orges
- Pont-la-Ville
- Silvarouvres
- Vaudrémont
- Villars-en-Azois
- Villiers-sur-Suize

#### ***4.2.7 Sols pollués et stockage des déchets***

Les servitudes d'utilité publique relatives aux sols pollués et au stockage, des déchets sont annexées au présent PLUi.

Par ailleurs, la liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'Environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015).

A noter qu'un PPRT a été instauré sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne. Les éléments relatifs à cette servitude sont annexés au PLUi.

#### ***4.2.8 Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports***

L'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au PLUi. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

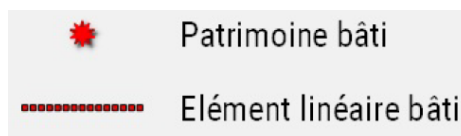
#### 4.2.9 Mixité fonctionnelle et sociale

- Les commerces de détail et de gros sont encadrés sur les périmètres de centralités majeurs et de zones périphériques identifiés au plan de zonage.

#### 4.2.10 Les éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.



#### 4.2.11 Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

#### 4.2.12 Eléments surfaciques à conserver ou à créer

Les éléments surfaciques (parcs, boisements, squares,...) identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques



Elément surfacique (parc, boisement, square, etc.)

employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des espaces à conserver ou à créer.

#### 4.2.13 Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article

..... Elément linéaire (haies, alignement d'arbres,...)

L.151-23 du code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée ; Sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

#### 4.2.14 Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver.



Arbres remarquables

Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre

et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc. Tout arbre identifié au document d'urbanisme abattu devra être replanté par un arbre de même essence ou d'essence similaire.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

#### **4.2.15 Mares et fossés**

Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés avec la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique ne sont pas autorisés pour les mares et fossés identifiés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport aux berges des mares et fossés.

#### **4.2.16 Espaces de jardins à préserver**

Dans les espaces de jardins à préserver identifiés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme seuls sont autorisés les abris de jardins de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **4.2.17 Stationnement**

Le stationnement des véhicules et leurs zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, il devra respecter les dispositions applicables dans les zones et tenir compte des dispositions suivantes :

- Si la réalisation de stationnements dans le cadre d'opérations est contradictoire avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (objectifs de densité, promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture ...), alors il est possible de déroger aux dispositions réglementaires spécifiques aux zones. Cependant, le maître d'ouvrage devra apporter des justifications :
  - l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur les parcelles destinées à l'opération,
  - la création ou l'acquisition des places dans un parc privé ou la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 m,
  - la desserte de l'opération par les transports en commun et/ou voie douce.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble mixte (habitat/commerce/équipements publics), la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement est à rechercher.
- Dans les opérations d'aménagement, les zones de livraison de marchandises doivent être intégrées à la parcelle et, le cas échéant, mutualisées.
- Les stationnements peuvent être modulés à la baisse en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Cette modulation des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places. (EX pour un aménagement nécessitant la réalisation de 10 places de stationnement pour les constructions à vocation d'habitation et 10 places de stationnement pour les constructions à vocation économique, il sera possible de réaliser non pas 20 places mais 15).

**Les opérations d'ensemble devront être pourvues d'un stationnement pour les cycles non motorisés.**

Il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

Il est rappelé que **pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise en œuvre de matériaux perméables et lorsque c'est possible techniquement la gestion des eaux à la parcelle par infiltration dans le sous-sol (création de noues, fossés, ...).

#### ***4.2.18 Cas particulier des prescriptions relatives aux travaux sur les communes concernées par le cœur du parc national***

L'arrêté du 23 février 2007, relatif aux principes fondamentaux applicables aux parcs nationaux, précise notamment que « ... La maîtrise des activités humaines, [...], doit être suffisante pour garantir la protection du patrimoine du cœur du parc et garantir la conservation du caractère de celui-ci. ». En tant qu'activité particulièrement impactante, la réalisation de travaux, constructions ou installations dans le cœur est strictement encadrée par le Code de l'Environnement, le décret de création du Parc, et la Charte.

L'article L.331-4 pose un principe général d'encadrement des travaux, constructions et installations dans le cœur de parc (pour les cœurs terrestres).

Les autorisations délivrées par le directeur de l'établissement public ne se substituent pas à l'autorisation du propriétaire du fond.

**Certains travaux ne sont pas soumis à autorisation préalable.** Il s'agit des travaux :

- d'entretien normal ;
- de grosses réparations d'équipements d'intérêt général ;
- intérieurs à un bâtiment qui n'en modifient ni son aspect extérieur ni sa destination ;
- courants pour les activités forestière, agricole, cynégétique, piscicole ou touristique non susceptibles de porter atteinte au caractère du Parc national ;
- couverts par le secret de la défense nationale.

Ces travaux peuvent néanmoins faire l'objet de prescriptions particulières décrites dans l'annexe 2 de la charte du Parc « règles particulières applicables aux travaux, constructions et installations ».

**Certains travaux font l'objet d'une autorisation spéciale de l'établissement public du parc**, délivrée après avis de son Conseil scientifique.

Pour les travaux relevant d'une procédure d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, etc.), l'autorisation du directeur prend la forme d'un « avis conforme » donné au service instructeur dans les délais impartis. Il n'y a pas de procédure spécifique pour le porteur de projets. La demande d'autorisation d'urbanisme doit toujours être transmise à la commune qui sollicite directement l'établissement public du Parc national. Les délais maximum pour l'instruction de ces autorisations sont portés à :

- Déclaration préalable : 2 mois à partir de la réception du dossier complet par le Maire, pendant lesquels l'EPPN a 45 jours pour instruire la demande ;
- Permis de construire, aménager, démolir : 5 mois à partir de la réception du dossier complet par le Maire, pendant lesquels l'EPPN a 4 mois pour instruire la demande.

Le Parc national dispose d'un délai de 15 jours à réception du dossier par le service instructeur pour lui signaler toute pièce manquante.

Dans la mise en œuvre, l'établissement public s'engage à respecter des délais d'instruction des procédures relatives aux travaux, équivalents ou inférieurs à ceux prévus dans le droit commun.

L'annexe 1 de la charte du parc décrit les règles architecturales et d'aménagement qui s'appliquent au cœur de parc : elles détaillent les points d'attention qui serviront à la délivrance de l'autorisation par l'établissement public. Ces règles ne sont bien entendu pas rétroactives : elles s'appliquent aux nouveaux projets de travaux, non à ceux déjà réalisés.

Dans un objectif de simplification administrative en cœur de parc, la révision des abords (périmètre de 500m) des Monuments historiques est envisagée avec l'Architecte des bâtiments de France compétent : l'objectif est que, plutôt qu'un double contrôle des travaux dans ces zones, seul le directeur de l'établissement public ait un avis à donner.

Le respect des règles propres aux parcs nationaux ne dispense pas du respect des autres réglementations notamment celle relative aux sites inscrits et classés, aux Monuments historiques, aux arrêtés préfectoraux de protection du biotope et aux sites Natura 2000.

L'esprit de ces dispositions est celui d'un équilibre entre, d'une part, la préservation contre la dégradation et la banalisation du patrimoine exceptionnel du cœur et une demande sociale croissante pour diminuer l'empreinte écologique de la construction et des travaux publics et, d'autre part, le maintien en cœur d'activités économiques et culturelles viables et respectueuses des droits des propriétaires.

L'article L. 331-5 du Code de l'Environnement fait obligation d'enfouir les nouveaux réseaux téléphoniques et électriques. Pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, l'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation est possible comme alternative à l'enfouissement. Lorsque des nécessités techniques impératives ou des contraintes topographiques rendent l'enfouissement impossible, ou bien lorsque les impacts de cet enfouissement sont jugés supérieurs à ceux d'une pose de ligne aérienne, il peut être dérogé à titre exceptionnel à cette interdiction.

## 5 TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 5.1 Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

#### **INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*
- *Des nuisances sonores par rapport à la ligne de chemin de fer (Bricon, Braux-le-Châtel...)*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

#### **Caractère de la zone :**

Zone urbaine mixte centrale à vocation dominante habitat correspondant à la zone urbaine mixte centrale de Châteauvillain et Arc-en-Barrois.

Cette zone est concernée par un Site Patrimonial Remarquable (Ancienne aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)) de Châteauvillain qui constitue une servitude d'utilité publique. Il conviendra de se reporter au plan de zonage et au règlement de SPR joints en annexe du PLUi.

### 5.1.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                  | Exploitation forestière                                                            |          |                         | X         |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              |          | X                       |           |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           | X        |                         |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        | X        |                         |           |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          | X                       |           |
|                                                                | Restauration                                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |          | X                       |           |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X        |                         |           |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X        |                         |           |
|                                                                | Cinéma                                                                             | X        |                         |           |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                         |           |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |                         |           |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          | X        |                         |           |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               | X        |                         |           |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     | X        |                         |           |
|                                                                | Autres équipement recevant du public                                               | X        |                         |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          |          | X                       |           |
|                                                                | Entrepôt                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Bureau                                                                             | X        |                         |           |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X        |                         |           |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |          |                         | X         |

## ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

- Les extensions et les transformations des **bâtiments agricoles existants** ainsi que les **annexes techniques** sont autorisés à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi.
- La **construction d'établissements et installations classés** ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs notamment) et qu'elles ne remettent pas en cause la bonne circulation au sein du bourg.
- **Uniquement au sein du périmètre commercial de centralité majeure identifié au plan de zonage, les commerces de détail et de gros.**
- Les **industries** à condition qu'ils s'agissent de constructions artisanales du secteur de la construction et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs notamment) et qu'elles ne remettent pas en cause la bonne circulation au sein du bourg.
- La création d'**entrepôts** au sein d'une construction existante seulement si ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- La création d'**entrepôts** au sein d'une nouvelle construction seulement si ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

## 5.1.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1.2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES publiques

Les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à **l'emprise ferroviaire**.

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport **aux cours d'eau non domaniaux** ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.

La façade sur rue des constructions en dehors des prescriptions graphiques et des précisions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être édifiée avec un retrait de 75 ou 100 mètres par rapport à **l'axe des routes classées grande circulation**.

Lorsque que le terrain est à **l'angle de plusieurs voies et emprises publiques**, l'application de la règle se fera à partir de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété.

##### Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique,
- Soit avec un recul maximum de 0.80 m

Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- D'une largeur de parcelle de minimum 20 mètres.
- D'un accès d'au minimum 3 mètres de large.



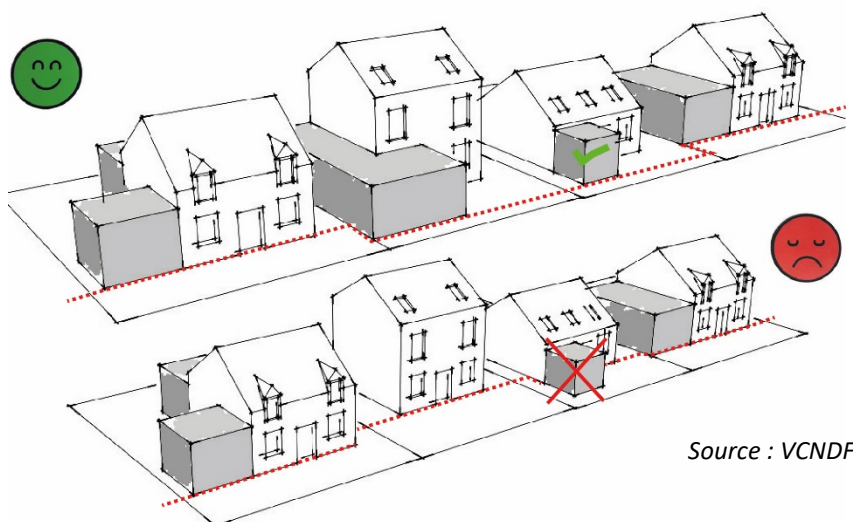
Source : VCNDF

Des assouplissements peuvent être admis soit pour l'implantation à l'alignement de fait observé sur la portion de rue concernée par les constructions existantes, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière ou dans le prolongement de la façade à rue. En cas d'impossibilité au vue de la configuration du terrain,

l'implantation en avant de la façade à rue est possible sous réserve d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine.

**A titre uniquement illustratif :**



Source : VCNDF

La totalité des annexes ne pourra dépasser une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,6 m de hauteur au point le plus élevé.

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

**Pour les façades repérées par le figuré :**

--- Type 1

- Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines ou à la limite de l'alignement indiqué au plan de zonage.
- Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
  - A l'existant,
  - Au même nu ou en retrait de la construction la plus en saillie,
  - Au même nu ou en saillie de la construction la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits, ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si la façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.
- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

**Pour les façades repérées par le figuré :**

••••• Type 2

- Les dépendances sont admises entre le domaine public et l'alignement des façades repéré au plan de zonage.

Dans ce cas, la construction sera implantée :

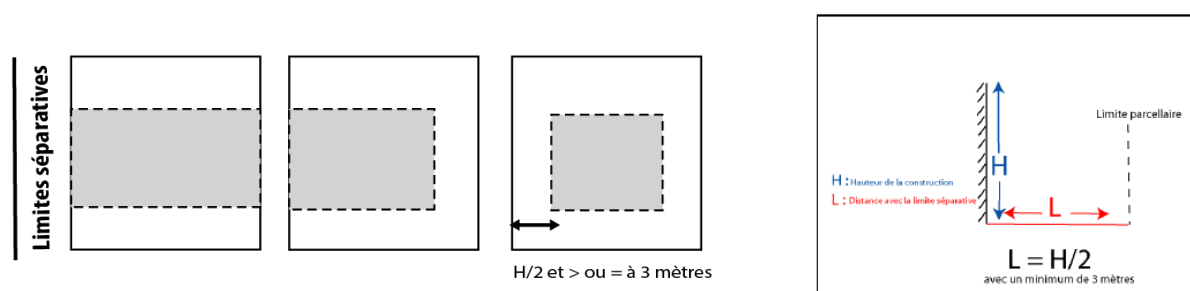
- A l'alignement des voies automobile,
- A l'alignement indiqué au plan,
- En limite de l'alignement défini par un plan d'alignement.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

### 5.1.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées au minimum sur une des limites séparatives latérales

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).



Les annexes de moins de 3,6 mètres de hauteur au point le plus élevé pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum.

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

Pour les façades repérées par les figurés :



Type 1



Type 2

- La façade sur rue sera implantée d'une limite séparative à l'autre sur une même propriété qui touche une voie.
  - La règle ci-dessus ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une des deux limites séparatives.
  - Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifié à l'alignement sur les règles fixées au point 5.1.2.1.10.

- Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport aux limites séparatives (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### ***5.1.2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

---

Dans tous les cas, la distance d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 4 mètres, cette distance est de 1 mètre dans le cas d'une construction inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

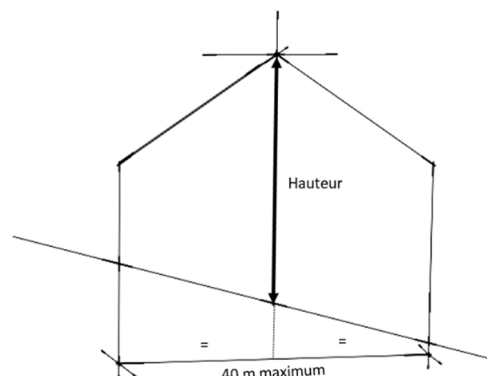
#### ***5.1.2.1.4 Emprise au sol***

---

Non règlementée

### 5.1.2.1.5 Hauteur

La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

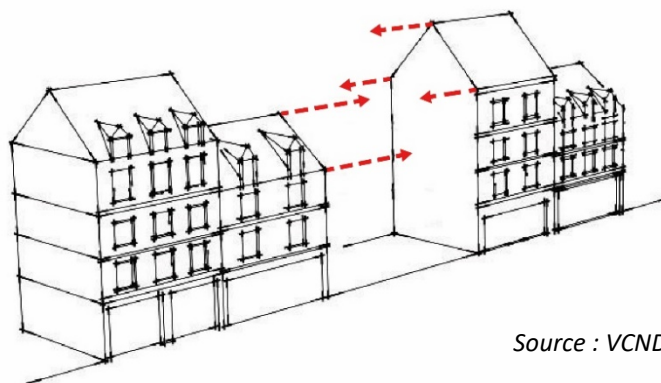


#### Pour la construction principale :

**Dans les alignements de façade en ordre continu :**

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être similaire aux constructions avoisinantes.

A titre uniquement illustratif :



Source : VCNDF

Dans le cadre de la restauration d'une construction existante ou de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, les hauteurs au faîtage peuvent excéder la hauteur absolue sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage de la construction existante, une tolérance peut être acceptée sans rehausse dans le cas d'une amélioration de l'insertion paysagère de la construction.

**Dans les alignements de façade en ordre non continu :**

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 18 mètres au point le plus élevé.

#### Pour les extensions et annexes :

La hauteur des extensions n'excède pas la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé.

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

**Pour les façades repérées par le figuré :**

— — — — Type 1

- La hauteur s'alignera sur les égouts de toiture voisins.
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts de toiture voisins, on placera l'égout de toiture soit :
  - A l'existant,
  - A égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisin.
  - En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
  - Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de hauts, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

**Pour les façades repérées par le figuré :**

• • • • • Type 2

- La hauteur s'alignera sur les égouts de toiture voisins.
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts de toiture voisins, on placera l'égout de toiture soit :
  - A l'existant,
  - A égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisin.
  - En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
  - Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de hauts, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.1.2.1.6 Généralités**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du SPR de Châteauvillain.

#### ***Pour les constructions existantes***

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant des façades traditionnelles visible depuis l'espace public : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

#### ***Pour les extensions et annexes***

Les annexes et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale en privilégiant les matériaux traditionnels.

En cas d'adjonction d'un bâtiment le toit doit être réalisé en matériau identique, ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaire, à celui de la couverture principale. Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées. Les dispositifs d'économie d'énergie (panneaux solaire, toiture végétalisée...) ne sont pas soumis à ces dispositions, leur intégration à la construction et aux paysages doit toutefois être recherchée.

### **5.1.2.1.7 Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs.**

Les matériaux de façade devront veiller à conserver une cohérence avec les constructions voisines.

Sont interdits, quel que soit le type de construction :

- toute imitation de matériaux tels que faux moellons, faux pans de bois, faux marbre, fausse pierre,
- toute utilisation d'éléments préfabriqués tels que les modules de béton armé, les panneaux,

- les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaing, briques creuses,...) doivent être enduits,
- les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

#### **5.1.2.1.8 Toitures et niveaux**

---

##### **Formes, typologie, gabarit**

Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être similaire à celle des constructions environnantes.

Pour les bâtiments sur rue, le faitage principal est placé parallèlement à la rue ou parallèlement à la pente.

Les pignons asymétriques et les grandes toitures à une pente sont interdits pour les volumes isolés, mais autorisés s'ils sont accolés à une construction existante.

La toiture terrasse est autorisée si elle n'est pas visible depuis le domaine public et qu'elle concerne des extensions au volume principal de la construction.

##### **Constructions annexes**

Les annexes d'habitations devront assurer une continuité architecturale avec la construction principale.

##### **Niveau de rez-de-chaussée**

Les planchers bas du rez-de-chaussée devront respecter une hauteur similaire aux constructions voisines.

##### **Cas de la verrière**

Les constructions du type de "verrières" (vérandas, terrasses vitrées,...) ne peuvent en aucun cas s'ajouter à une façade située sur voie publique. Elles peuvent par contre s'implanter sur cour arrière, pourvu qu'elles s'intègrent à une configuration d'ensemble d'accompagnement apportant une amélioration quant au confort et à l'agrément des usagers.

##### **Couvertures**

Les couvertures sont en tuiles plates ou mécaniques, ou en tout autre matériau sous réserve d'une intégration avec les toitures en environnantes.

Les tuiles doivent être de teinte "brun-rouge" et non trop brunes, sombres et ternes.

Les ardoises peuvent être employées lorsque la toiture est déjà couverte en ardoise ou que l'architecture du bâtiment le nécessite.

Les couvertures métalliques ou en bac acier peint sont autorisées dans le cas de versants à faible pente non visibles depuis le domaine public.

Les bardages en tôle ou en fibro-ciment sont interdits.

Les équipements photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de leur intégration à la construction.

Les toitures terrasses ou mono pente sont autorisées à condition d'être destinée à être végétalisée ou permettant l'accueil d'équipements photovoltaïques ou solaires. Les toitures terrasses devront intégrer un acrotère permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont autorisées sans condition pour les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface.

#### **5.1.2.1.9 Façades :**

---

##### **Composition et rythme des ouvertures**

Les ouvertures doivent respecter le rythme des façades.

Les aérothermes et les climatiseurs doivent être dissimulés pour limiter les vues du domaine public.

##### **Matériaux**

Les matériaux de revêtement de façade utilisés sont choisis pour leur bonne intégration avec les matériaux traditionnels notamment par leur coloration et pour leur bonne tenue au vieillissement (enduits, pierre, bois etc.).

##### **Ouvertures - Menuiseries**

Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

Les volets pleins peuvent être maintenus.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, etc...).

Les volets extérieurs à lames, fréquents dans les immeubles des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, seront maintenus à l'identique si leur état le permet.

#### **5.1.2.1.10 Clôture :**

---

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, les murs d'intimité et les portails doivent être réalisés en harmonie avec la construction principale, les constructions avoisinantes et l'environnement.  
La hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être regroupés et intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet, et présenter des couleurs en harmonie avec les constructions.

Pour les opérations de plus de 2 logements un décrochement de clôtures de dimensions suffisantes pour y accueillir les poubelles devra être réalisé.

Dans le cas d'une continuité avec une clôture existante sur la même propriété foncière, celle-ci peut être réalisée à l'identique et donc présenter des dispositions réglementaires différentes de celles prescrites dans les dispositions spécifiques tout en veillant à garantir une insertion paysagère.

La reconstruction à l'identique d'un mur existant présentant des dispositions réglementaires différentes de celles prescrites dans les dispositions spécifiques est autorisé sous réserve de garantir une insertion paysagère.

Les clôtures donnant sur une limite de zone Naturelle ou Agricole doivent faire l'objet d'un traitement perméable facilitant ainsi le passage de la petite faune.

#### **Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :**

Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques, les clôtures sont constituées :

- soit d'un mur en moellons du pays surmonté d'un chaperon de tuile ou d'un glacis en mortier ou de rangs de pierres de laves superposés,

Ce mur peut être en partie (la moitié au maximum) ajouré et fermé par une grille à barreaudage vertical, simple.

- soit d'un mur à corps enduit sur les deux faces surmonté d'un chaperon de tuile ou d'un glacis en mortier ou de rangs de pierres de laves superposés.

#### **Les clôtures sur limite séparative, doivent être constituées :**

Lorsqu'elles sont projetées sur les limites séparatives des parcelles ; les clôtures peuvent être également constituées d'une grille (ou grillage) reposant ou non sur un mur-bahut de faible hauteur (hauteur 0,60 m ; épaisseur minimum 0,30) et pouvant éventuellement comporter des parties pleines alternées :

- d'un simple grillage fixé sur piquets métalliques peints (de teinte foncée) ou sur piquets en bois,
- d'une palissade de bois (rondins de châtaigner par exemple).

Dans le cas d'un grillage, la clôture doit s'accompagner de plantations de haies vives d'essence locale (Cf. liste en annexe des dispositions générales).

#### ***5.1.2.1.11 Les éléments techniques***

---

Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, ils doivent être ceinturées soit par des haies d'essences locales ou des clôtures (bardages bois, murets de pierre locales...) adaptées au contexte environnant.

Les postes électriques et chauffages d'immeuble ne doivent être directement visibles.

#### **5.1.2.1.12 Réseaux**

---

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est imposé.

### **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

### **ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

#### **5.1.2.1.13 Pour les constructions à usage d'habitation :**

---

Il est demandé la création d'une place de stationnement par logement à partir de 3 logements.

Il est exigé une place de stationnement vélo (1 m<sup>2</sup> par logement) dès que la construction comporte plus de 3 logements. Ces places peuvent être mutualisées sur un unique emplacement qui doit être accessible, aménagé et sécurisé, pour répondre à tout ou partie des besoins de la zone.

Pour les espaces de stationnement créés de plus de 20 places hors zone d'habitat des emplacements dédiés aux véhicules électriques devront être réalisés.

#### ***5.1.2.1.14 Pour les constructions à usage commerces et activités de services :***

---

Pour les activités commerciales, des surfaces nécessaires à l'activité doivent être réservées sur l'unité foncière :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Une place de stationnement vélo pour 10 employés est à prévoir au minimum.

### **5.1.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux**

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **5.1.3.1.1 Voirie**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### **5.1.3.1.2 Accès**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 5.1.3.1.3 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### 5.1.3.1.4 Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

### 5.1.3.1.5 Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### 5.1.3.1.6 Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

### 5.1.3.1.7 Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## 5.2 Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

### **Caractère de la zone :**

Zone urbaine mixte périphérique à vocation dominante habitat.

Cette zone est concernée par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Châteauvillain qui constitue une servitude d'utilité publique. Il conviendra de se reporter au plan de zonage et au règlement de l'AVAP joins en annexe du PLUi.

Elle comporte un secteur :

- UBj : Secteur urbain de jardin.

### 5.2.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                  | Exploitation forestière                                                            |          |                         | X         |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              |          | X                       |           |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           | X        |                         |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        | X        |                         |           |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          | X                       |           |
|                                                                | Restauration                                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |          | X                       |           |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X        |                         |           |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X        |                         |           |
|                                                                | Cinéma                                                                             | X        |                         |           |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                         |           |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |                         |           |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          | X        |                         |           |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               | X        |                         |           |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     | X        |                         |           |
|                                                                | Autres équipement recevant du public                                               | X        |                         |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          |          | X                       |           |
|                                                                | Entrepôt                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Bureau                                                                             | X        |                         |           |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X        |                         |           |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |          |                         | X         |

## ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

- Les extensions et les transformations des **bâtiments agricoles existants** ainsi que les **annexes techniques** sont autorisés à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi.
- La **construction d'établissements et installations classés** ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs notamment) et qu'elles ne remettent pas en cause la bonne circulation au sein du bourg.
- Les **commerces de détail et de gros** de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.  
**Les extensions des commerces existants** sont permis, quelle que soit leur surface de vente, dans la limite de 20 % de la surface existante au moment de l'approbation du PLUi. Les extensions correspondent à l'évolution de commerces existants, et non à l'implantation de nouvelles structures
- Les **industries** à condition qu'ils s'agissent de constructions artisanales du secteur de la construction et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs notamment) et qu'elles ne remettent pas en cause la bonne circulation au sein du bourg.
- La création d'**entrepôts** au sein d'une construction existante seulement si ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- La création d'**entrepôts** au sein d'une nouvelle construction seulement si ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

### 5.2.1.1.1 Uniquement en secteur UBj :

- Les **abris de jardins** sont autorisés.

## 5.2.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'**emprise ferroviaire**.

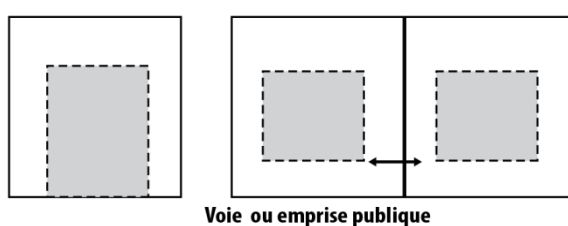
Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport **aux cours d'eau non domaniaux** ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.

La façade sur rue des constructions en dehors des prescriptions graphiques et des précisions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être édifiée avec un retrait de 75 ou 100 mètres par rapport à l'**axe des routes classées grande circulation**.

Lorsque que le terrain est à **l'angle de plusieurs voies et emprises publiques**, l'application de la règle se fera à partir de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété.

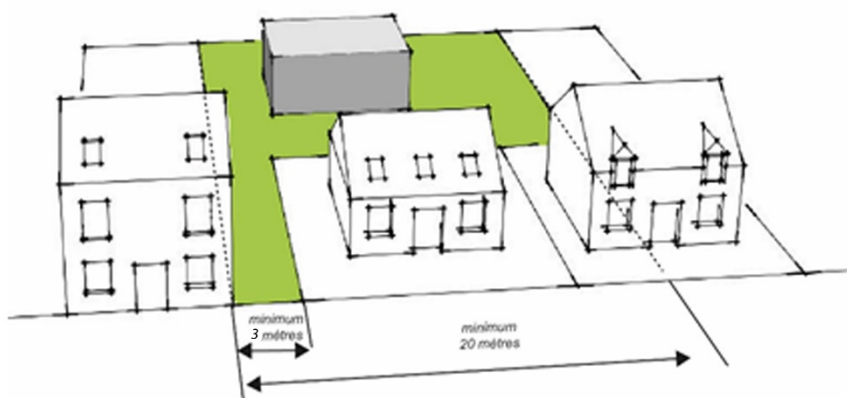
#### Les constructions principales doivent être implantées :

- dans une bande maximale de 20 mètres :
  - Soit en limite d'emprise publique,
  - Soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique,
- Soit avec un recul similaire à celui d'une des deux constructions voisines.



Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- D'une largeur de parcelle de minimum 20 mètres.
- D'un accès d'au minimum 3 mètres de large.

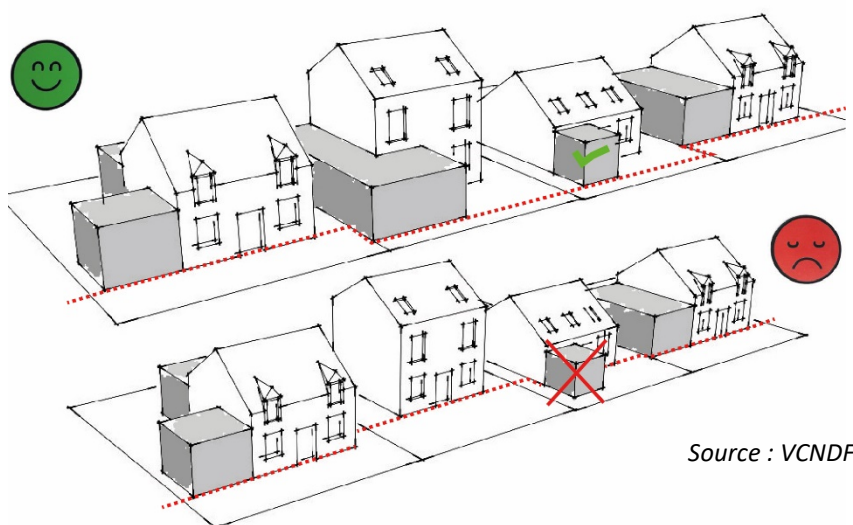


Source : VCNDF

Des assouplissements peuvent être admis soit pour l'implantation à l'alignement de fait observé sur la portion de rue concernée par les constructions existantes, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

**Les extensions et annexes des constructions existantes** devront être réalisées à l'arrière sur une profondeur maximale de 40 mètres par rapport à l'alignement, ou dans le prolongement de la façade à rue. En cas d'impossibilité au vue de la configuration du terrain, l'implantation en avant de la façade à rue est possible sous réserve d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine.

**A titre uniquement illustratif :**



Source : VCNDF

La totalité des annexes ne pourra dépasser une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,6 m de hauteur au point le plus élevé.

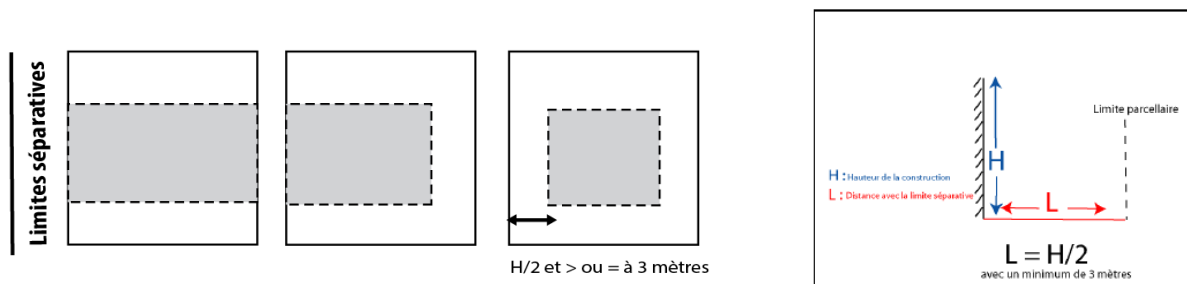
Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### **5.2.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).



Dans le cas d'extensions et d'annexes des constructions l'implantation en limite séparative est autorisée sur une profondeur maximale de 40 mètres par rapport à l'alignement. En cas de retrait l'implantation pourra respecter le même recul que celui de la construction principale existante.

Les annexes de moins de 3,6 mètres de hauteur au point le plus élevé pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum.

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

### 5.2.2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, la distance d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 4 mètres, cette distance est de 1 mètre dans le cas d'une construction inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 5.2.2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

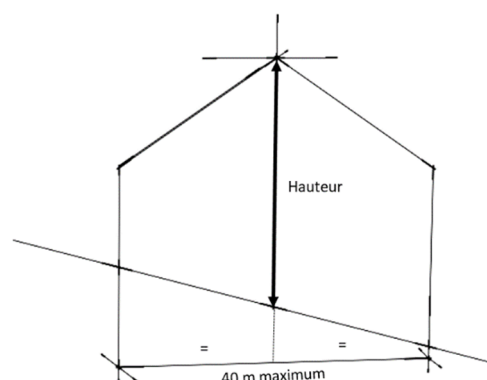
#### En secteur UBj :

Les abris de jardins dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de l'unité foncière.

#### 5.2.2.1.5 Hauteur

La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette

hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.



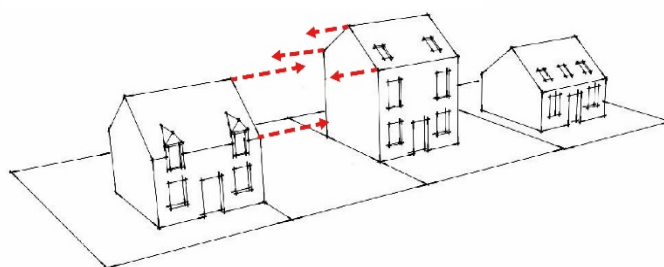
### **Pour la construction principale :**

**Dans les alignements de façade en ordre continu :**

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être similaire aux constructions avoisinantes.

***A titre uniquement illustratif :***

Dans le cadre de la restauration d'une construction existante ou de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, les hauteurs au faîtage peuvent excéder la hauteur absolue sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage de la construction existante, une tolérance peut être acceptée sans rehausse dans le cas d'une amélioration de l'insertion paysagère de la construction.

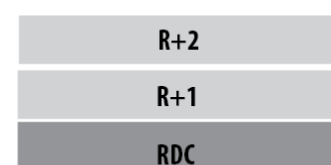
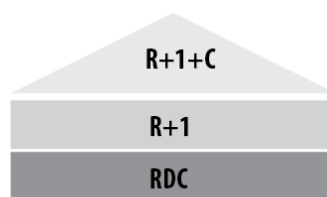


Source : VCNDF

**Dans les alignements de façade en ordre non continu :**

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

10 m



### **Pour les extensions et annexes :**

La hauteur des extensions n'excède pas la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé.

### **En secteur UBj :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m au point le plus élevé.

Les règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services d'intérêt collectif et de services publics.

Des prescriptions spécifiques s'appliquent sur le périmètre du SPR en lien avec l'identification des constructions principales d'intérêt architectural existante.

## ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.2.2.1.6 Généralités

---

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du SPR de Châteauvillain.

### 5.2.2.1.7 Toitures :

---

Les constructions doivent comprendre à minima deux pans.

La forme des toitures, les matériaux, les couleurs de couverture devront veiller à conserver une cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les équipements photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de leur intégration à la construction.

Les toitures terrasses ou mono pente sont autorisées à condition d'être destinée à être végétalisée ou permettant l'accueil d'équipements photovoltaïques ou solaires. Les toitures terrasses devront intégrer un acrotère permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont autorisées sans condition pour les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite traditionnelle rouge brun » ou matériaux d'aspect similaire. Les ardoises sont autorisées si la construction en présentait déjà. Le zinc est autorisé pour les toitures à faible pente.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

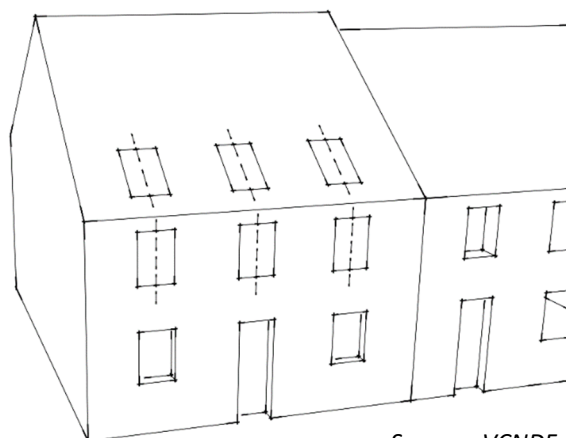
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent aux vérandas, aux serres d'agrément, aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie. Par ailleurs, elles ne s'appliquent pas dans le cadre de la restauration d'une construction existante. Cependant, les caractéristiques de la toiture initiale devront être respectées.

### 5.2.2.1.8 Ouvertures de toitures

---

**A titre uniquement illustratif :**

Les percements doivent s'aligner sur les ouvertures de la façade ou dans l'axe des trumeaux. Leur taille et leur nombre devront respecter les dimensions des ouvertures et ne pas dépasser le nombre de travées de la façade.



Source : VCNDF

### **5.2.2.1.9 Façades**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont autorisés, de préférence les tons clairs.

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, sont interdites.

### **5.2.2.1.10 Ouvertures - Menuiseries**

Pour la rénovation, les encadrements de fenêtres en pierres ou en briques doivent être reconstitués lors de la réalisation d'une nouvelle ouverture.

Les soubassements existants doivent être conservés.

Les éléments de ferronnerie doivent être préservés et reconstitués à l'identique lorsqu'il faut les remplacer.

La pose de volets roulants à caisson proéminent est interdite.

Le remplacement à l'identique de volets existants est autorisé à l'exception des volets roulants à caisson proéminent.

### **5.2.2.1.11 Clôture :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ;

***Les clôtures sur alignement doivent être constituées :***

- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, dont la hauteur n'excèdera pas 0,90 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...), doublés ou non de haies vives,
- soit par des haies vives constituées d'essences locales issues de la liste figurant en annexe,
- soit par un mur en pierre du pays ou enduit.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

***Les clôtures sur limite séparative lorsqu'elles existent, doivent être constituées :***

- une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- un grillage rigide perméable pour le passage de la petite faune doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- la réalisation d'un muret est autorisée dans le cas de terrains jouxtant en pente en zone A et N.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 2 m.

**Pour l'ensemble des clôtures :**

Les clôtures réalisées en éléments préfabriqués en béton armé sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF ou autres coffrets techniques sont implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils peuvent être incorporés à des niches fermées par un portillon peint.

Les clôtures donnant sur une limite de zone Naturelle ou Agricole doivent faire l'objet d'un traitement perméable facilitant ainsi le passage de la petite faune.

Les règles ne s'appliquent pas aux murs de clôtures existants en pierre de pays dans le cas d'une rénovation à l'identique.

***ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS***

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

## **ARTICLE 6- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

### **5.2.2.1.12 Pour les constructions à usage d'habitation :**

---

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement hors garage.

**Dans le cas de la rue du moulin à Orges**, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement à partir de 2 logements.

Il est exigé une place de stationnement vélo (1 m<sup>2</sup> par logement) dès que la construction comporte plus de 3 logements. Ces places peuvent être mutualisées sur un unique emplacement qui doit être accessible, aménagé et sécurisé, pour répondre à tout ou partie des besoins de la zone.

Pour les espaces de stationnement créés de plus de 20 places hors zone d'habitat des emplacements dédiés aux véhicules électriques devront être réalisés.

### **5.2.2.1.13 Pour les constructions à usage commerces et activités de services :**

---

Pour les activités commerciales, des surfaces nécessaires à l'activité doivent être réservées sur l'unité foncière :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Une place de stationnement vélo pour 10 employés est à prévoir au minimum.

### **5.2.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux**

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **5.2.3.1.1 Voirie**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### **5.2.3.1.2 Accès**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 5.2.3.1.3 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### 5.2.3.1.4 Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

### 5.2.3.1.5 Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### 5.2.3.1.6 Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

### 5.2.3.1.7 Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## 5.3 Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UL

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

### Caractère de la zone :

Zone urbaine à vocation spécifique d'équipements publics et de loisirs

Elle comporte un **secteur ULa** en lien avec la présence d'une aire de camping-cars.

### 5.3.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                  | Exploitation forestière                                                            |          |                         | X         |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              |          |                         | X         |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        |          | X                       |           |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          |                         | X         |
|                                                                | Restauration                                                                       |          |                         | X         |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |          |                         | X         |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |          |                         | X         |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                |          | X                       |           |
|                                                                | Cinéma                                                                             | X        |                         |           |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |                         | X         |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |          |                         | X         |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          |          |                         | X         |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               | X        |                         |           |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     | X        |                         |           |
|                                                                | Autres équipement recevant du public                                               | X        |                         |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          |          |                         | X         |
|                                                                | Entrepôt                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Bureau                                                                             |          | X                       |           |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  |          |                         | X         |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |          |                         | X         |

## ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

- Le **logement** sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées.
- Les **bureaux** sous réserve qu'ils soient en lien avec les équipements sportifs
- Les **entrepôts** sous réserve qu'ils soient en lien avec les équipements sportifs

### 5.3.1.1.1 *Uniquement en secteur ULa*

---

- **L'hébergement hôtelier et touristique** en lien avec la présence de l'aire d'accueil de camping-cars.

### **5.3.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.3.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique,
- Soit avec un retrait.

### **5.3.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait.

### **5.3.2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

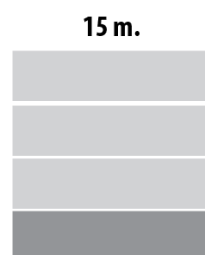
### **5.3.2.1.4 Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain identifié dans la zone.

### **5.3.2.1.5 Hauteur**

La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).



Source : VCNDF

La hauteur absolue d'une construction à destination d'habitation mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.3.2.1.6 Généralités**

---

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

### **5.3.2.1.7 Murs / Revêtements extérieurs.**

---

Les constructions ou installations à édifier devront former un ensemble architectural et s'harmoniser avec les éléments environnants.

Sont proscrits : les pastiches d'architectures, les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings. Les enduits pourront être autorisés à condition d'être lisses et sans aspérités excessives.

Les bétons seront de couleur naturelle (gris), s'ils sont utilisés comme matériau de façade.

Des matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Des bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage, et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

### **5.3.2.1.8 Toitures :**

---

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions environnantes,

de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. Les percements doivent s'aligner sur les ouvertures de la façade ou dans l'axe des trumeaux.

Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

#### **5.3.2.1.9 Clôture :**

---

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres.
- Les clôtures existantes dont la hauteur est supérieure peuvent être reconstruites à l'identique sous réserve qu'elles présentent une harmonie architecturale avec les constructions principales ou qu'elles assurent une continuité avec une clôture existante.
- L'édification de clôtures ne respectant pas les dispositions définies par le règlement est possible si elles sont liées à des modes particuliers d'occupation des sols (sécurisation d'un site,...) ou dans un cadre sportif (terrains de sports,...)

Elles seront constituées soit :

- d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe des dispositions générales
- d'un grillage rigide vert foncé mat ou gris mat doublé ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de dispositifs à claire voie en bois ou fer forgé à barreaudage vertical doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre en brique de teinte rouge-orangée et/ou pierres bleues et en harmonie avec la construction principale. Ils peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire voie à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie d'essences locales figurant sur la liste annexée au règlement.

En plus sont autorisés uniquement en limite séparative :

- Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur de 0,50 mètre.
- Le grillage simple.

En plus en limite séparative donnant sur des zones N et A sont autorisés uniquement :

- une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- un grillage rigide doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- des dispositifs à claire voie à barreaudage doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs criardes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

## **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

## **ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Une place de stationnement vélo pour 10 employés est à prévoir au minimum.

Pour les espaces de stationnement créés de plus de 20 places des emplacements dédiés aux véhicules électriques devront être réalisés.

### **5.3.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux**

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **5.3.3.1.1 Voirie**

---

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### **5.3.3.1.2 Accès**

---

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 5.3.3.1.3 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### 5.3.3.1.4 Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

### 5.3.3.1.5 Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### 5.3.3.1.6 Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

### 5.3.3.1.7 Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## 5.4 Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UM

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

### **Caractère de la zone :**

Zone urbaine à vocation spécifique en lien avec des activités militaires

### 5.4.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                  | Exploitation forestière                                                            |          |                         | <b>X</b>  |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              |          |                         | <b>X</b>  |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        | <b>X</b> |                         |           |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          |                         | <b>X</b>  |
|                                                                | Restauration                                                                       | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |          |                         | <b>X</b>  |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                |          |                         | <b>X</b>  |
|                                                                | Cinéma                                                                             |          |                         | <b>X</b>  |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Autres équipement recevant du public                                               | <b>X</b> |                         |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Entrepôt                                                                           | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Bureau                                                                             | <b>X</b> |                         |           |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  |          |                         | <b>X</b>  |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |          |                         | <b>X</b>  |

## **ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

- **L'ensemble des activités en lien avec le domaine militaire sont autorisées.**
- Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

## **5.4.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.4.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique,
- Soit avec un retrait.

#### **5.4.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait.

#### **5.4.2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementée.

#### **5.4.2.1.4 Emprise au sol**

---

Non réglementée.

#### **5.4.2.1.5 Hauteur**

---

Non réglementée.

### **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6- STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### ***5.4.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux***

#### **ARTICLE 7- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

## 5.5 Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

### Caractère de la zone :

Zone urbaine spécifique à vocation économique.

Elle comprend un secteur UEa identifiée comme aire autoroutière de Châteauvillain.

Cette zone est partiellement concernée par le SPR de Châteauvillain qui constitue une servitude d'utilité publique.

### 5.5.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                  | Exploitation forestière                                                            |          |                         | X         |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              |          |                         | X         |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        |          | X                       |           |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          | X                       |           |
|                                                                | Restauration                                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |          | X                       |           |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X        |                         |           |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X        |                         |           |
|                                                                | Cinéma                                                                             | X        |                         |           |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                         |           |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |                         |           |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          | X        |                         |           |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               | X        |                         |           |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     | X        |                         |           |
|                                                                | Autres équipement recevant du public                                               | X        |                         |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          | X        |                         |           |
|                                                                | Entrepôt                                                                           | X        |                         |           |
|                                                                | Bureau                                                                             | X        |                         |           |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X        |                         |           |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 | X        |                         |           |

## ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

- Le **logement** sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées.
- La **construction d'établissements industriels ou artisanaux et d'installations classés** ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs notamment) et qu'elles ne remettent pas en cause la bonne circulation au sein du bourg.
- **Uniquement au sein du périmètre commercial de périphérie identifié au plan de zonage**, les commerces de détail et de gros de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Les extensions des commerces existants** sont permis, quelle que soit leur surface de vente, dans la limite de 20 % de la surface existante au moment de l'approbation du PLUi. Les extensions correspondent à l'évolution de commerces existants, et non à l'implantation de nouvelles structures

### 5.5.1.1.1 En sus en secteur UEa

---

- **L'hébergement** sous réserve qu'il soit en lien avec la présence des activités autoroutières.
- **L'artisanat et commerces de détail** sous réserve qu'il soit en lien avec la présence des activités autoroutières.

## **5.5.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.5.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit avec un retrait minimum de 10 mètres,
- Soit dans le prolongement de la construction existante.
- Toutefois, dans le cas de constructions à vocation de bureau le retrait peut être inférieur avec un minimum de 1 m.

##### **En secteur UEa :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de la voie. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité. Ces contraintes techniques ou de sécurité devront être explicitement développées par le pétitionnaire dans sa demande d'autorisation d'urbanisme permettant à l'autorité compétentes d'accorder ou de refuser cette dérogation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### **5.5.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Si le terrain est contigu à une habitation, ce recul est porté à 10 mètres.

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau d'une distance d'au moins 10 mètres.

##### **En secteur UEa :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite de la zone UEa. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### **5.5.2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3,6 m, tels que garages, annexes...

#### **En secteur UEa :**

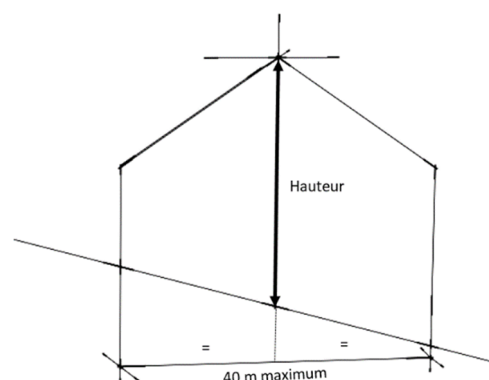
Non règlementée

#### **5.5.2.1.4 Emprise au sol**

Non règlementée.

#### **5.5.2.1.5 Hauteur**

La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.



**15 m.**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).



Source : VCNDF

La hauteur absolue d'une construction à destination d'habitation mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.5.2.1.6 Généralités :**

---

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

### **5.5.2.1.7 Murs / Revêtements extérieurs.**

---

Les constructions ou installations à édifier devront former un ensemble architectural de nature à s'harmoniser avec les éléments environnants afin d'assurer une cohérence architecturale globale de l'ensemble de la zone.

Sont proscrits : les pastiches d'architectures, les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings. Les enduits pourront être autorisés à condition d'être lisses et sans aspérités excessives.

Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage métallique de tons neutres et clairs.

Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site dans des finitions mates.

### **5.5.2.1.8 Toitures :**

---

Les toitures des bâtiments seront horizontales ou à faible pente, inférieure à 10 degrés. Elles seront dissimulées par des acrotères.

Les toitures seront en matériaux de ton mat.

Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

### **5.5.2.1.9 Annexes :**

---

Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale édifiée. Les postes électriques privés seront intégrés à une construction et harmonisés avec celle-ci par le choix des matériaux, revêtement et toiture.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles sont les plus discrètes possible depuis la voie publique et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment (palissades de bois, mur de brique, mur enduit, ...).

Il est possible d'envisager la mutualisation de la collecte des déchets sur des espaces spécifiques. Afin d'assurer leur bon fonctionnement, les équipements devront être correctement dimensionnés, l'accès devra être strictement réservé aux entreprises du parc d'activités.

#### **5.5.2.1.10 Eléments annexes :**

---

Les enseignes seront intégrées et accordées à l'architecture du bâtiment, en applique sur la façade sans jamais dépasser la corniche, le couronnement ou le chéneau de toit.

#### **5.5.2.1.11 Eléments techniques**

---

Sur l'ensemble de la zone et tout particulièrement dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier, en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire. Par exemple : éviter tout éclairage zénithal, privilégier un éclairage directionnel, adapter les longueurs d'onde, réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence, ...)

#### **5.5.2.1.12 Clôture :**

---

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres.
- Les clôtures existantes dont la hauteur est supérieure peuvent être reconstruites à l'identique sous réserve qu'elles présentent une harmonie architecturale avec les constructions principales ou qu'elles assurent une continuité avec une clôture existante.
- L'édification de clôtures ne respectant pas les dispositions définies par le règlement est possible si elles sont liées à des modes particuliers d'occupation des sols (sécurisation d'un site,...) ou dans un cadre sportif (terrains de sports,...)

Elles seront constituées soit :

- d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- d'un grillage rigide vert foncé mat ou gris mat doublé ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de dispositifs à claire voie en bois ou fer forgé à barreaudage vertical doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre en harmonie avec la construction principale. Ils peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire voie à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie d'essences locales figurant sur la liste annexée au règlement.

En plus sont autorisés uniquement en limite séparative :

- Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur de 0,50 mètre surmonté d'un dispositif ajouré.
- Le grillage simple.

Les portails devront être réalisés en harmonie avec la construction principale.

En plus en limite séparative donnant sur des zones N et A sont autorisés uniquement :

- une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- un grillage rigide doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- des dispositifs à claire voie à barreaudage doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs criardes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

#### **En secteur UEa :**

Non règlementée

### **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou ses abords immédiats. Un regroupement des plantations sera privilégié.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

#### **En secteur UEa :**

Non réglementée.

## **ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

- Le stationnement du personnel, des clients et des livraisons doit être sur l'unité foncière du projet
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la moitié non motorisés.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants.

Pour les espaces de stationnement créés de plus de 20 places des emplacements dédiés aux véhicules électriques devront être réalisés.

### **En secteur UEa :**

Non règlementée

### **5.5.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux**

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **5.5.3.1.1 Voirie**

---

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### **5.5.3.1.2 Accès**

---

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 5.5.3.1.3 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### 5.5.3.1.4 Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

### 5.5.3.1.5 Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### 5.5.3.1.6 Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

### 5.5.3.1.7 Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## 6 TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### 6.1 Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

#### **INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

#### **Caractère de la zone :**

Zone à urbaniser mixte à vocation dominante habitat.

### 6.1.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières,</b>                 | Exploitation forestière                                                            |          |                         | X         |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              |          |                         | X         |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           | X        |                         |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        | X        |                         |           |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          |                         | X         |
|                                                                | Restauration                                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   | X        |                         |           |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X        |                         |           |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X        |                         |           |
|                                                                | Cinéma                                                                             | X        |                         |           |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                         |           |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |                         |           |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          | X        |                         |           |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               | X        |                         |           |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     |          |                         | X         |
|                                                                | Autres équipement recevant du public                                               | X        |                         |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          |          |                         | X         |
|                                                                | Entrepôt                                                                           |          |                         | X         |
|                                                                | Bureau                                                                             | X        |                         |           |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X        |                         |           |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |          |                         | X         |

## **ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1 ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
- S'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),
- Etre compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.
- Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

## 6.1.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'**emprise ferroviaire**.

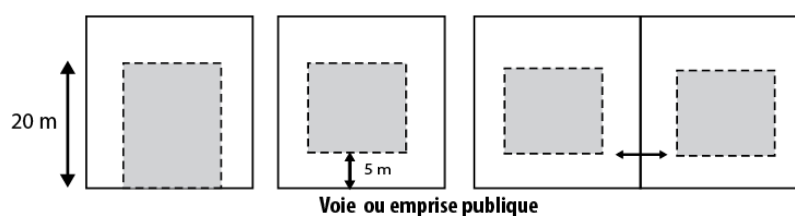
Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport **aux cours d'eau non domaniaux** ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.

La façade sur rue des constructions en dehors des prescriptions graphiques et des précisions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être édifiée avec un retrait de 75 ou 100 mètres par rapport à l'**axe des routes classées grande circulation**.

Lorsque que le terrain est à l'**angle de plusieurs voies et emprises publiques**, l'application de la règle se fera à partie de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété.

Les constructions doivent être implantées :

- dans une bande maximale de 20 mètres :
  - Soit en limite d'emprise publique,
  - Soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique,
- Soit avec un recul similaire à celui d'une des deux constructions voisines.



Des assouplissements peuvent être admis soit pour l'implantation à l'alignement de fait observé sur la portion de rue concernée par les constructions existantes, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

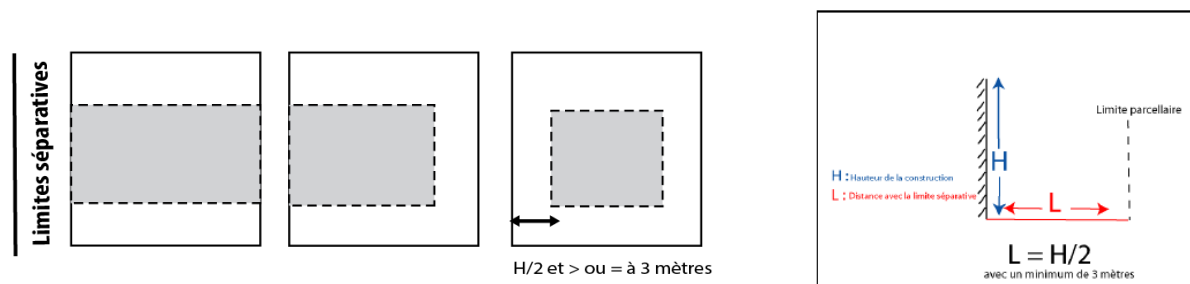
Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### 6.1.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).



Dans le cas d'extensions et d'annexes des constructions l'implantation en limite séparative est autorisée sur une profondeur maximale de 40 mètres par rapport à l'alignement. En cas de retrait l'implantation pourra respecter le même recul que celui de la construction principale existante.

Les annexes de moins de 3,6 mètres de hauteur au point le plus élevé pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum.

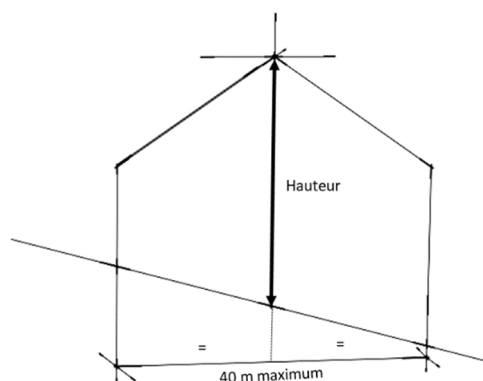
Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

### 6.1.2.1.3 Emprise au sol

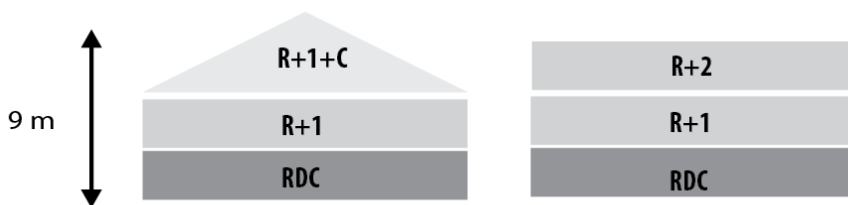
Non réglementé

### 6.1.2.1.4 Hauteur

La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtière du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.



La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).



La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 9 m.

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### **Pour les extensions et annexes :**

La hauteur des extensions n'excède pas la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé.

Les règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services d'intérêt collectif et de services publics.

## **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **6.1.2.1.5 Généralités**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du SPR de Châteauvillain.

### **6.1.2.1.6 Toitures :**

Les constructions doivent comprendre à minima deux pans.

La forme des toitures, les matériaux, les couleurs de couverture devront veiller à conserver une cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les équipements photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de leur intégration à la construction.

Les toitures terrasses ou mono pente sont autorisées à condition d'être destinée à être végétalisée ou permettant l'accueil d'équipements photovoltaïques ou solaires. Les toitures terrasses devront intégrer un acrotère permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont autorisées sans condition pour les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite traditionnelle rouge brun » ou matériaux d'aspect similaire. Les ardoises sont autorisées si la construction en présentait déjà. Le zinc est autorisé pour les toitures à faible pente.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

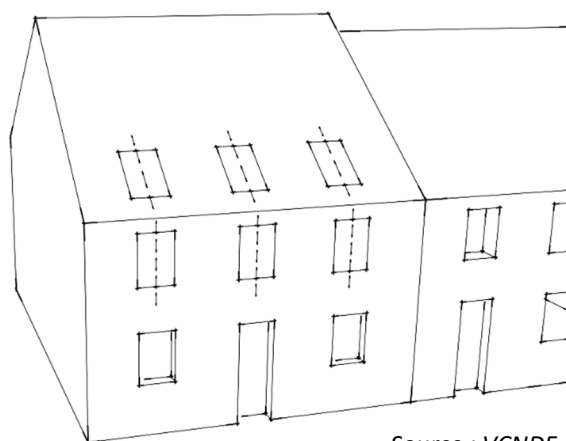
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent aux vérandas, aux serres d'agrément, aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie. Par ailleurs, elles ne s'appliquent pas dans le cadre de la restauration d'une construction existante.

#### **6.1.2.1.7 Ouvertures de toitures**

---

Les percements doivent s'aligner sur les ouvertures de la façade ou dans l'axe des trumeaux. Leur taille et leur nombre devront respecter les dimensions des ouvertures et ne pas dépasser le nombre de travées de la façade.

**A titre uniquement illustratif :**



Source : VCNDF

#### **6.1.2.1.8 Façades**

---

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

#### **6.1.2.1.9 Ouvertures - Menuiseries.**

---

La pose de volets roulants à caisson proéminent est interdite.

#### **6.1.2.1.10 Clôture :**

---

Les clôtures ne sont pas obligatoires ;

##### ***Les clôtures sur alignement doivent être constituées :***

- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, dont la hauteur n'excèdera pas 0,90 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...), doublés ou non de haies vives,
- soit par des haies vives constituées d'essences locales issues de la liste figurant en annexe,
- soit par un mur en pierre du pays ou enduit.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

##### ***Les clôtures sur limite séparative doivent être constituées :***

- une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- un grillage rigide perméable pour le passage de la petite faune doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- la réalisation d'un muret est autorisée dans le cas de terrains jouxtant en pente en zone A et N.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 2 m.

##### **Pour l'ensemble des clôtures :**

Les clôtures réalisées en éléments préfabriqués en béton armé sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF ou autres coffrets techniques sont implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils peuvent être incorporés à des niches fermées par un portillon peint.

Les portails devront être réalisés en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures donnant sur une limite de zone Naturelle ou Agricole doivent faire l'objet d'un traitement perméable facilitant ainsi le passage de la petite faune.

Les règles ne s'appliquent pas aux murs de clôtures existants en pierre de pays dans le cas d'une rénovation à l'identique.

## **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale :

- Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielles sont interdites.
- La position du garage par rapport aux accès du terrain doit être judicieusement choisie pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent le terrain.

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

## **ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

### **6.1.2.1.11 Pour les constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement hors garage.

Il est exigé une place de stationnement vélo (1 m<sup>2</sup> par logement) dès que la construction comporte plus de 3 logements. Ces places peuvent être mutualisées sur un unique emplacement qui doit être accessible, aménagé et sécurisé, pour répondre à tout ou partie des besoins de la zone.

#### ***6.1.2.1.12 Pour les constructions à usage commerces et activités de services :***

---

Une place de stationnement vélo pour 10 employés est à prévoir au minimum.

### **6.1.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux**

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **6.1.3.1.1 Voirie**

---

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### **6.1.3.1.2 Accès**

---

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 6.1.3.1.3 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### 6.1.3.1.4 Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

### 6.1.3.1.5 Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### 6.1.3.1.6 Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

### 6.1.3.1.7 Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## 6.2 Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1AUL

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

### **Caractère de la zone :**

Cette zone est susceptible d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 6.2.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                  | Exploitation forestière                                                            |          |                         | X         |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              |          |                         | X         |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        |          |                         | X         |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          |                         | X         |
|                                                                | Restauration                                                                       |          |                         | X         |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |          |                         | X         |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |          |                         | X         |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                |          |                         | X         |
|                                                                | Cinéma                                                                             |          |                         | X         |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                         |           |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |                         |           |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          | X        |                         |           |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               | X        |                         |           |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     | X        |                         |           |
|                                                                | Autres équipement recevant du public                                               | X        |                         |           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          |          |                         | X         |
|                                                                | Entrepôt                                                                           |          |                         | X         |
|                                                                | Bureau                                                                             |          |                         | X         |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  |          |                         | X         |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |          |                         | X         |

## **ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1 ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
- S'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),
- Etre compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.
- Le **logement** sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées.

## **6.2.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **6.2.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions riveraines des routes départementales doivent être implantées à une distance, de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie, au moins égale à 10 m.

Des assouplissements peuvent être admis soit pour l'implantation à l'alignement de fait observé sur la portion de rue concernée par les constructions existantes, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### **6.2.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Pour les constructions riveraines du mur de clôture du parc de Châteauvillain, il est imposé une marge d'isolement de 6 m minimum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

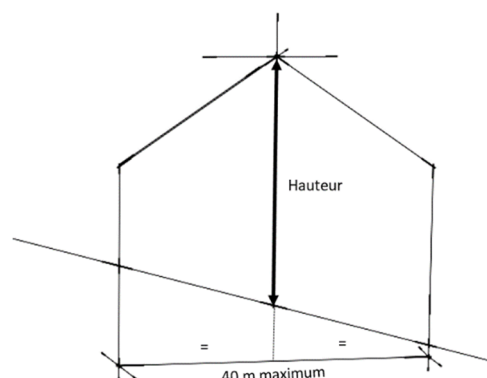
#### **6.2.2.1.3 Emprise au sol**

---

Non règlementé

#### 6.2.2.1.4 Hauteur

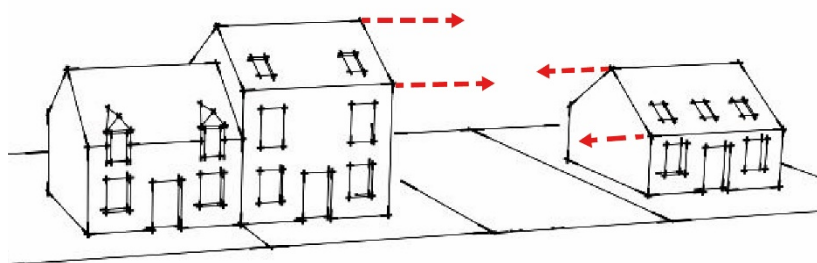
La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.



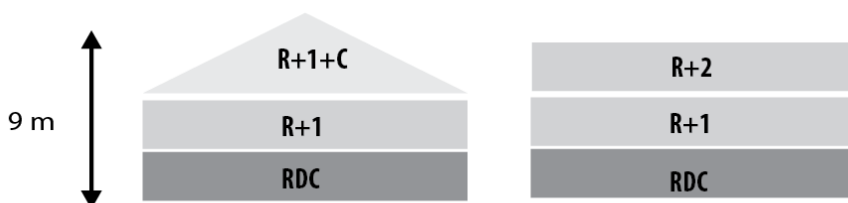
#### A titre uniquement illustratif :

La hauteur au faîtage et le gabarit des nouvelles constructions peut être similaires aux constructions avoisinantes.

Dans tous les cas une cohérence architecturale devra être assurée avec les secteurs bâtis à proximité.



La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).



- La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 9 m

La hauteur des équipements publics et des installations nécessaires aux services d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **6.2.2.1.5 Généralités :**

---

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

### **6.2.2.1.6 Murs / Revêtements extérieurs.**

---

Les constructions ou installations à édifier devront former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Sont proscrits : les pastiches d'architectures, les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings. Les enduits pourront être autorisés à condition d'être lisses et sans aspérités excessives.

Les bétons seront de couleur naturelle (gris), s'ils sont utilisés comme matériau de façade.

Des matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Des bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage, et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

### **6.2.2.1.7 Toitures :**

---

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines, de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. Les percements doivent s'aligner sur les ouvertures de la façade ou dans l'axe des trumeaux.

Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

### **6.2.2.1.8 Eléments techniques**

---

Sur l'ensemble de la zone et tout particulièrement dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier, en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire. Par exemple : éviter tout éclairage zénithal, privilégier un éclairage directionnel, adapter

les longueurs d'onde, réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence, ...)

#### **6.2.2.1.9 Clôture :**

---

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres.
- Les clôtures existantes dont la hauteur est supérieure peuvent être reconstruites à l'identique sous réserve qu'elles participent à la mise en valeur du site ou qu'elles assurent une continuité avec une clôture existante.
- L'édification de clôtures ne respectant pas les dispositions définies par le règlement est possible si elles sont liées à des modes particuliers d'occupation des sols (sécurisation d'un site,...) ou dans un cadre sportif (terrains de sports,...)

Elles seront constituées soit :

- d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe des dispositions générales
- d'un grillage rigide vert foncé mat ou gris mat doublé ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de dispositifs à claire voie en bois ou fer forgé à barreaudage vertical doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre en brique de teinte rouge-orangée et/ou pierres bleues et en harmonie avec la construction principale. Ils peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire voie à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie d'essences locales figurant sur la liste annexée au règlement.

En plus sont autorisés uniquement en limite séparative :

- Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur de 0,50 mètre.
- Le grillage simple.

Les portails devront être réalisés en harmonie avec la construction principale.

En plus en limite séparative donnant sur des zones N et A sont autorisés uniquement :

- une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- un grillage rigide doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- des dispositifs à claire voie à barreaudage doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs criardes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

## **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale :

- Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielles sont interdites.
- La position du garage par rapport aux accès du terrain doit être judicieusement choisie pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent le terrain.

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

## **ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Une place de stationnement vélo pour 10 employés est à prévoir au minimum.

Pour les espaces de stationnement créés de plus de 20 places des emplacements dédiés aux véhicules électriques devront être réalisés.

### **6.2.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux**

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **6.2.3.1.1 Voirie**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### **6.2.3.1.2 Accès**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 6.2.3.1.3 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### 6.2.3.1.4 Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

### 6.2.3.1.5 Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### 6.2.3.1.6 Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

### 6.2.3.1.7 Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## 6.3 Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 1AUE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

### **Caractère de la zone :**

Zone à urbaniser spécifique à vocation économique.

### 6.3.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                  | Exploitation forestière                                                            |          |                         | X         |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              |          |                         | X         |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        |          |                         | X         |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          | X                       |           |
|                                                                | Restauration                                                                       | X        |                         |           |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |          | X                       |           |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | X        |                         |           |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X        |                         |           |
|                                                                | Cinéma                                                                             |          |                         | X         |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |                         |           |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |                         |           |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          |          |                         | X         |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       |          |                         | X         |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               |          |                         | X         |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     |          |                         | X         |
|                                                                | Autres équipement recevant du public                                               |          |                         | X         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          | X        |                         |           |
|                                                                | Entrepôt                                                                           | X        |                         |           |
|                                                                | Bureau                                                                             | X        |                         |           |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X        |                         |           |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 | X        |                         |           |

## ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1 ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
- S'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),
- Etre compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.
- Le **logement** sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées.
- La **construction d'établissements industriels ou artisanaux et d'installations classés** ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs notamment) et qu'elles ne remettent pas en cause la bonne circulation au sein du bourg.
- **Uniquement au sein du périmètre commercial de périphérie identifié au plan de zonage**, les **commerces de détail et de gros** de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.  
**Les extensions des commerces existants** sont permis, quelle que soit leur surface de vente, dans la limite de 20 % des surfaces existantes au moment de l'approbation du SCOT. Les extensions correspondent à l'évolution de commerces existants, et non à l'implantation de nouvelles structures
- Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

## **6.3.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **6.3.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique,
- Soit avec un retrait minimum de 10 mètres sans jamais être inférieur à 5 mètres

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### **6.3.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Si le terrain est contigu à une habitation, ce recul est porté à 10 mètres.

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau d'une distance d'au moins 10 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### **6.3.2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3,6 m, tels que garages, annexes...

#### **6.3.2.1.4 Emprise au sol**

---

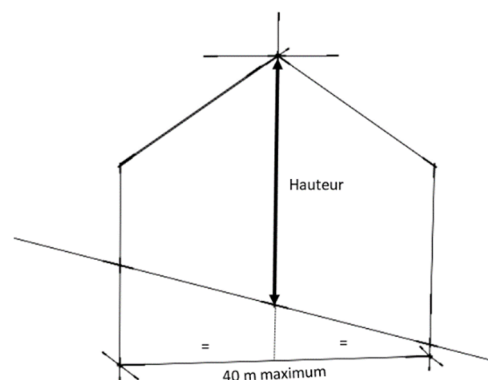
Non réglementée

#### **6.3.2.1.5 Hauteur**

---

La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant

terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.



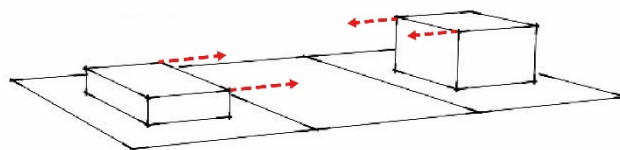
**15 m.**



La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé (hors superstructures). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres.

La hauteur absolue d'une construction à destination d'habitation mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

Toutefois, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être similaire à l'une des deux constructions voisines.



Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **6.3.2.1.6 Généralités :**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

#### **6.3.2.1.7 Murs / Revêtements extérieurs.**

---

Les constructions ou installations à édifier devront former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Sont proscrits : les pastiches d'architectures, les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings. Les enduits pourront être autorisés à condition d'être lisses et sans aspérités excessives.

Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage métallique.

Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

#### **6.3.2.1.8 Toitures :**

---

Les toitures des bâtiments seront horizontales ou à faible pente, inférieure à 10 degrés. Elles seront dissimulées par des acrotères.

Des toitures différentes dans la forme, la pente, la couleur et l'aspect des matériaux seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.

#### **6.3.2.1.9 Annexes :**

---

Les bâtiments annexes seront traités en harmonie avec la construction principale édifiée. Les postes électriques privés seront intégrés à une construction et harmonisés avec celle-ci par le choix des matériaux, revêtement et toiture.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles sont les plus discrètes possible depuis la voie publique et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment (palissades de bois, mur de brique, mur enduit, ...).

Il est possible d'envisager la mutualisation de la collecte des déchets sur des espaces spécifiques. Afin d'assurer leur bon fonctionnement, les équipements devront être correctement dimensionnés, l'accès devra être strictement réservé aux entreprises du parc d'activités.

#### **6.3.2.1.10 Eléments annexes :**

---

Les enseignes seront intégrées et accordées à l'architecture du bâtiment, en applique sur la façade sans jamais dépasser la corniche, le couronnement ou le chéneau de toit.

#### **6.3.2.1.11 Eléments techniques**

---

Sur l'ensemble de la zone et tout particulièrement dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier, en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire. Par exemple : éviter tout éclairage zénithal, privilégier un éclairage directionnel, adapter les longueurs d'onde, réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence, ...)

### 6.3.2.1.12 Clôture :

---

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres.
- Les clôtures existantes dont la hauteur est supérieure peuvent être reconstruites à l'identique sous réserve qu'elles participent à la mise en valeur du site ou qu'elles assurent une continuité avec une clôture existante.
- L'édification de clôtures ne respectant pas les dispositions définies par le règlement est possible si elles sont liées à des modes particuliers d'occupation des sols (sécurisation d'un site,...) ou dans un cadre sportif (terrains de sports,...)

Elles seront constituées soit :

- d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- d'un grillage rigide vert foncé mat ou gris mat doublé ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de dispositifs à claire voie en bois ou fer forgé à barreaudage vertical doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre en harmonie avec la construction principale. Ils peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire voie à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie d'essences locales figurant sur la liste annexée au règlement.

En plus sont autorisés uniquement en limite séparative :

- Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur de 0,50 mètre surmonté d'un dispositif ajouré.
- Le grillage simple.

Les portails devront être réalisés en harmonie avec la construction principale.

En plus en limite séparative donnant sur des zones N et A sont autorisés uniquement :

- une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- un grillage rigide doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- des dispositifs à claire voie à barreaudage doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs criardes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

## **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou ses abords immédiats. Un regroupement des plantations sera privilégié.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale :

- Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielles sont interdites.
- La position du garage par rapport aux accès du terrain doit être judicieusement choisie pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent le terrain.

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

## **ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

- Le stationnement du personnel, des clients et des livraisons doit être sur l'unité foncière du projet
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la moitié non motorisés.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants.

Pour les espaces de stationnement créés de plus de 20 places des emplacements dédiés aux véhicules électriques devront être réalisés.

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **6.3.3.1.1 Voirie**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### **6.3.3.1.2 Accès**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE 8- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 6.3.3.1.3 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### 6.3.3.1.4 Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

### 6.3.3.1.5 Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### 6.3.3.1.6 Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

### 6.3.3.1.7 Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## 7 TITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### 7.1 Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

#### **INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

#### **Caractère de la zone :**

Zone protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs :

- A1 : Secteur agricole soumis à des enjeux paysagers
- Ae : Secteur agricole où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques
- Ae1 : Secteur agricole où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques et soumis à des particularités
- Ae1 : Secteur agricole où les activités en lien avec l'activité agricole sont autorisées sous conditions spécifiques et soumis à des particularités
- Ah : Secteur agricole où les hébergements sont autorisés sous conditions spécifiques
- Ac : Secteur agricole en lien avec la présence de carrières
- Ap : Secteur agricole où la réfection des éléments de patrimoine en ruine est possible
- At : Secteur agricole à vocation touristique et de loisir
- At2 : Secteur agricole à vocation touristique et de loisir au sein du parc national

### 7.1.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                  | Exploitation forestière                                                            |          |                         | X         |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              | X        |                         |           |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        |          | X                       |           |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          | X                       |           |
|                                                                | Restauration                                                                       |          | X                       |           |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |          |                         | X         |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |          |                         | X         |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                |          | X                       |           |
|                                                                | Cinéma                                                                             |          |                         | X         |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |                         | X         |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |          | X                       |           |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          |          |                         | X         |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       |          |                         | X         |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               |          |                         | X         |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     |          |                         | X         |
|                                                                | Autres équipements recevant du public                                              |          |                         | X         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          |          | X                       |           |
|                                                                | Entrepôt                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Bureau                                                                             |          | X                       |           |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  |          |                         | X         |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |          |                         | X         |

## ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

- Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** notamment les projets d'énergie renouvelable ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 7.1.1.1.1 Uniquement en zone A et secteur A1 :

- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes** ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les habitations existantes à la date d'opposabilité du PLUi :**
  - L'extension, et la réfection et l'amélioration des constructions existantes à vocation habitat, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâti existant et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes et projetés.
- La construction d'une annexe d'une construction à vocation habitation d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'une hauteur maximale de 3,6 m au point le plus élevé et à une distance de maximum 50 mètres de la construction principale.
- La construction d'une annexe d'une construction à vocation habitation destinée à l'accueil d'animaux à vocation domestique sous réserve d'être démontable, et dans la limite d'un abri de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière et une distance maximum de 100 mètres de la construction principale.
- **L'artisanat et le commerce de détail** est autorisé sous condition d'être nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation ou du groupement auxquels ils appartiennent. En cas de création d'une surface de vente celles-ci est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **La restauration et l'hébergement hôtelier** sont autorisés sous condition d'être intégrées dans une construction existante ou d'être intégrées dans un bâtiment pouvant changer de destination.

### 7.1.1.1.2 Uniquement en secteur Ae et Ae1 :

- **L'artisanat et commerce de détail** sont autorisés,
- **Les entrepôts** sont autorisés
- **Les industries** sont autorisées
- **Les bureaux** sont autorisés

#### **7.1.1.1.3 Uniquement en secteur Ae2 :**

---

Les destinations ci-dessous sont autorisées sous réserve d'un lien avec l'activité agricole :

- **L'artisanat et commerce de détail,**
- **Les entrepôts**
- **Les bureaux**

#### **7.1.1.1.4 Uniquement en secteur At et At2 :**

---

- **L'hébergement** à vocation touristique sous forme de :
  - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires d'accueil de camping-car.
  - Les Parcs résidentiels de loisirs destinés notamment à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de chalets.
  - Les garages collectifs de caravanes.
- **La restauration** si elle est en lien avec une activité à vocation touristique.

#### **7.1.1.1.5 Uniquement en secteur Ah :**

---

- **L'hébergement** à vocation touristique dans la limite de 125 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol par unité foncière.

#### **7.1.1.1.6 Uniquement en secteur Ap :**

---

- **La reconstruction de ruine** en lien avec des éléments de patrimoine (chapelles, calvaires...)

#### **7.1.1.1.7 Uniquement en secteur Ac :**

---

- L'ouverture et l'extension des carrières dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral
- Le dépôt de matériaux stériles issus de l'exploitation, dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral
- Les constructions principales, les annexes et extensions, les installations et les aménagements liés à l'exploitation des carrières existantes à la date d'approbation du PLUi et à la remise en état d'une carrière, d'une plateforme de valorisation de produits minéraux inertes et de fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil sont admis.
- Les espaces de stockage nécessaires au bon fonctionnement de l'activité,
- Les nouvelles habitations strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux bureaux strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.

## 7.1.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 7.1.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie ou à l'emprise publique, si un accès est créé depuis la voie.

Des assouplissements peuvent être admis soit pour l'implantation à l'alignement de fait observé sur la portion de rue concernée par les constructions existantes, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprise publique

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

La totalité des annexes ne pourra dépasser une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,6 m au point le plus élevé.

**Pour les façades repérées par le figuré :**

--- Type 1

- Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines ou à la limite de l'alignement indiqué au plan de zonage.
- Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
  - A l'existant,
  - Au même nu ou en retrait de la construction la plus en saillie,
  - Au même nue ou en saillie de la construction la plus éloignée de la voie.Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits, ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.  
Si la façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.
- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

**Pour les façades repérées par le figuré :**

..... Type 2

- Les dépendances sont admises entre le domaine public et l'alignement des façades repéré au plan de zonage.  
Dans ce cas, la construction sera implantée :

- A l'alignement des voies automobile,
- A l'alignement indiqué au plan,
- En limite de l'alignement défini par un plan d'alignement.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

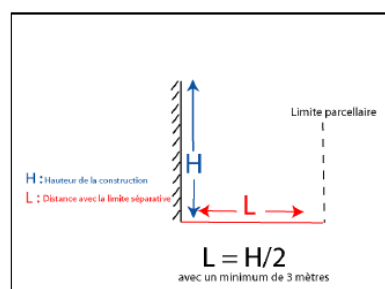
Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

### 7.1.2.1.2 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

L'implantation avec un retrait moindre est autorisée pour les extensions et annexes de constructions et installations agricoles existantes.

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue en limite séparative ou avec un retrait au moins similaire à celui de la construction existante.

Pour les autres destinations, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Toutefois en cas de reculs existants différents les extensions et annexes peuvent être réalisées avec un recul identique à l'existant.



Les annexes de moins de 3,6 mètres de hauteur au point le plus élevé pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum.

**Pour les façades repérées par les figurés :**



Type 1



Type 2

- La façade sur rue sera implantée d'une limite séparative à l'autre sur une même propriété qui touche une voie.
  - La règle ci-dessus ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une des deux limites séparatives.
  - Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètre minimum sera édifié à l'alignement sur les règles fixées au point 5.1.2.1.10.
- Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport aux limites séparatives (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

### 7.1.2.1.3 Emprise au sol

Non réglementée

#### En secteur Ap

L'emprise au sol doit être similaire à celle de la construction existante.

#### En secteur Ae et Ae1

L'emprise au sol des extensions et/ou annexes des constructions et installations autorisées est de 70% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

#### En secteur Ae2

L'emprise au sol des extensions et/ou annexes des constructions et installations autorisées est de 20% de la surface de zone Ae2.

#### En secteur At, At2 et Ac

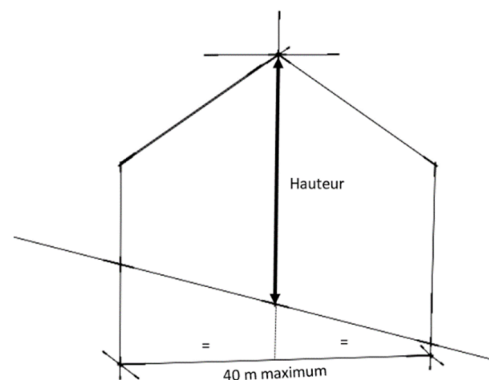
L'emprise au sol des extensions et/ou annexes des constructions et installations autorisées est de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

#### En secteur Ah

L'emprise au sol des extensions et/ou annexes des constructions et installations autorisées est de 125 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol.

### 7.1.2.1.4 Hauteur

La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

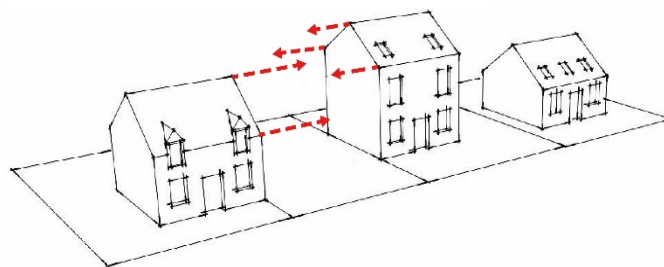


#### Pour la construction principale :

**Dans les alignements de façade en ordre continu :**

**La hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être similaire aux constructions avoisinantes.**

**A titre uniquement illustratif :**



Source : VCNDF

#### **Dans les alignements de façade en ordre non continu :**

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres. Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitations existants, il sera admis une hauteur supérieure à 9 mètres si la hauteur de l'existant est déjà supérieure à 9 mètres.

#### **Pour les exploitations agricoles :**

La hauteur maximum des exploitations agricoles et des autres activités ne peut excéder 15 mètres au point le plus élevé (hors silos et autres éléments techniques).

La hauteur des murs devra présenter une hauteur minimale adaptée à l'activité agricole et notamment d'élevage.

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

#### **Pour les façades repérées par le figuré :**

— — — — Type 1

- La hauteur s'alignera sur les égouts de toiture voisins.
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts de toiture voisins, on placera l'égout de toiture soit :
  - A l'existant,
  - A égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisin.
  - En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
  - Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de hauts, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

#### **Pour les façades repérées par le figuré :**

• • • • • Type 2

- La hauteur s'alignera sur les égouts de toiture voisins.

- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts de toiture voisins, on placera l'égout de toiture soit :
  - A l'existant,
  - A égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisin.
  - En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
  - Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de hauts, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### **Pour les extensions et annexes :**

La hauteur des extensions n'excède pas la hauteur de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé.

#### ***En secteur A1 :***

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au point le plus élevé.

#### ***En secteur Ap :***

La hauteur maximale des constructions doit être similaire à celle de la construction existante.

#### ***En secteur Ah :***

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au point le plus élevé.

Il est possible d'implanter les constructions en en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.

#### ***En secteur Ac :***

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au point le plus élevé.

## **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **7.1.2.1.5 Généralités**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

**En secteur A1**, en raison des perspectives paysagères à maintenir, l'architecture devra être adaptée en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (surélevés par rapport au terrain naturel), les remblais et les déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site.

#### **A. POUR LES BATIMENTS A VOCATION D'HABITATION :**

##### **7.1.2.1.6 Toitures :**

---

Les constructions doivent comprendre à minima deux pans.

La forme des toitures, les matériaux, les couleurs de couverture devront veiller à conserver une cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teinté dans la masse.

Les équipements photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de leur intégration à la construction.

Les toitures terrasses ou mono pente sont autorisées à condition d'être destinée à être végétalisée ou permettant l'accueil d'équipements photovoltaïques ou solaires. Les toitures terrasses devront intégrer un acrotère permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les bâtiments destinés à accueillir des panneaux photovoltaïques ou les éléments techniques du projet (digestat, poste digesteur...) ne sont pas soumis aux dispositions en lien avec les pentes de toiture ou la notion de dissimulation par un acrotère.

Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont autorisées sans condition pour les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux annexes, ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément, ni aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie. Par ailleurs, elles ne s'appliquent pas dans le cadre de la restauration d'une construction existante. Cependant, les caractéristiques de la toiture initiale devront être respectées.

#### ***Ouvertures de toitures de toitures***

Les percements doivent s'aligner sur les ouvertures de la façade ou dans l'axe des trumeaux. Leur taille et leur nombre devront respecter les dimensions des ouvertures et ne pas dépasser le nombre de travées de la façade.

#### **B. POUR AUTRES DESTINATIONS :**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **7.1.2.1.7 Façades**

#### **A. POUR LES BATIMENTS A VOCATION D'HABITATION :**

- Les façades seront en pierre naturelle, en bardage bois ou métallique ou enduites de tons neutres et clairs.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres et clairs correspondant aux teintes ocre ou pierre naturelle du pays. La finition sera grattée ou talochée fin.
- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, etc...).
- les bardages métalliques d'un même bâtiment doivent être de couleur uniforme, les finitions doivent être mates.

#### **Ouvertures - Menuiseries.**

Pour la rénovation, les encadrements de fenêtres en pierres ou en briques doivent être reconstitués lors de la réalisation d'une nouvelle ouverture.

Les soubassements existants doivent être conservés.

Les éléments de ferronnerie doivent être préservés et reconstitués à l'identique lorsqu'il faut les remplacer.

Les proportions des ouvertures et la composition de la façade doivent être respectées en rénovation.

La pose de volets roulants à caisson proéminent est interdite.

Le remplacement à l'identique de volets existants est autorisé.

#### **B. POUR LES AUTRES DESTINATIONS :**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **7.1.2.1.8 Toitures :**

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

### **7.1.2.1.9 Couleurs :**

- La teinte des bâtiments liés à l'activité agricole doit s'intégrer dans l'environnement du bâtiment. Les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées avec une teinte similaire à celle du bâtiment initial.

Par dérogation à ces dispositions, l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des

émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

#### **7.1.2.1.10 Les clôtures**

---

Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

Le recul de ces clôtures devra respecter un recul suffisant depuis la limite d'emprise publique, permettant la circulation des engins agricoles.

Les clôtures seront :

- Soit des clôtures végétalisées d'essences locales ménageant des effets de transparence entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.
- Soit des grillages vert foncé mat ou gris mat n'excédant pas 2 mètres et doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe des dispositions générales.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments de plus de 10 mètres de hauteur et masquer les dépôts.

Les installations liées au camping à la ferme doivent être délimitées par des écrans végétaux d'essences locales figurant sur la liste annexée aux dispositions générales.

Les pâtures accueillant des animaux pourront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée par un dispositif de protection adapté.

Les plantations devront être implantées :

- à au moins 2,50 mètres du domaine public le long des routes départementales ;
- à au moins 3,50 mètres de l'axe des voies communales.

Les plantations ainsi créées ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Les dispositions sur les plantations et les clôtures sont exemptées sur les secteurs en lien la présence d'un ouvrage autoroutier.

### **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe des dispositions générales).

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

## ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

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

**Pour les changements de destination, aménagements ou extensions susceptibles de générer un nouveau besoin à usage d'habitation** le nombre de place de stationnement existant devra être à minima maintenu et devra tenir compte des dispositions applicables dans chaque zone.

### **7.1.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux**

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **7.1.3.1.1 Voirie**

---

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### **7.1.3.1.2 Accès**

---

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 7.1.3.1.3 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### 7.1.3.1.4 Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

### 7.1.3.1.5 Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### 7.1.3.1.6 Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

Tout rejet dans les ouvrages liés à l'autoroute est soumis à un accord écrit du gestionnaire.

### 7.1.3.1.7 Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## 8 TITRE 8– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### 8.1 Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

#### **INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Le risque d'inondation par débordement /ruissellement et/ou remontée de nappe*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Un risque lié au transport de matières dangereuses*
- *Le risque industriel en lien avec la présence de 8 entreprises soumises à la réglementation ICPE et un PPRT applicable sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

#### **Caractère de la zone :**

Zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels ainsi que des paysages.

Elle comporte différents secteurs :

- N1 : secteur naturel correspondant au périmètre de la réserve intégrale du Parc National,
- N2 : secteur naturel localisé au sein du au périmètre de cœur du Parc National,
- N3 : secteur naturel avec enjeux écologiques,
- Ne : secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques,
- Ne3 : secteur naturel où les activités économiques et touristiques sont autorisées sous conditions spécifiques,
- Nc : Secteur naturel destiné à la création d'ouvrages en lien avec les cheminements modes doux
- Ng : Secteur naturel à vocation touristique et de loisir en lien avec le golf
- Nh : Secteur naturel où l'hébergement est autorisé sous conditions spécifiques
- Nh2 : Secteur naturel où l'hébergement est autorisé de manière plus importante et sous conditions spécifiques
- Nh 3 : Secteur naturel où le logement de type insolite est autorisé sous conditions spécifiques
- NI : Secteur naturel à vocation sportive

- Nj : Secteur naturel de jardin,
- Np : secteur naturel en lien avec les activités piscicoles,
- Nt : secteur naturel à vocation loisirs,
- Nt2 : secteur naturel à vocation touristique et de loisir localisé au sein du périmètre de cœur du Parc National,
- Nt3 : secteur naturel à vocation touristique et soumis à des dispositions particulières.
- Nt4 : secteur naturel à vocation loisirs et soumis à des dispositions particulières.

### 8.1.1 Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

#### ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destinations                                                   | Sous-destinations                                                                  | Autorisé | Autorisé sous Condition | Interdite |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|
| <b>Exploitations agricoles ou forestières</b>                  | Exploitation forestière                                                            | X        |                         |           |
|                                                                | Exploitation agricole                                                              |          | X                       |           |
| <b>Habitations</b>                                             | Logement                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Hébergement                                                                        |          | X                       |           |
| <b>Commerces et activités de services</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |          | X                       |           |
|                                                                | Restauration                                                                       |          | X                       |           |
|                                                                | Commerce de gros                                                                   |          |                         | X         |
|                                                                | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |          |                         | X         |
|                                                                | Hébergement hôtelier et touristique                                                |          | X                       |           |
|                                                                | Cinéma                                                                             |          |                         | X         |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |                         | X         |
|                                                                | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |          | X                       |           |
|                                                                | Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale                          |          |                         | X         |
|                                                                | Salle d'art et de spectacles                                                       |          |                         | X         |
|                                                                | Equipements sportifs                                                               |          | X                       |           |
|                                                                | Lieux de culte                                                                     |          |                         | X         |
|                                                                | Autres équipements recevant du public                                              |          |                         | X         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> | Industrie                                                                          |          | X                       |           |
|                                                                | Entrepôt                                                                           |          | X                       |           |
|                                                                | Bureau                                                                             |          | X                       |           |
|                                                                | Centre de congrès et d'exposition                                                  |          |                         | X         |
|                                                                | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |          |                         | X         |

## ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes les destinations non mentionnées aux articles 1 et 2 sont interdites

- Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** notamment les projets d'énergie renouvelable ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 8.1.1.1.1 Uniquement en zone N et secteur N3 :

- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes** ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les habitations existantes à la date d'opposabilité du PLUi :**
  - L'extension, et la réfection et l'amélioration des constructions existantes à vocation habitat, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâti existant et dans la limite totale de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes et projetés.
  - La construction d'une annexe d'une construction à vocation habitation d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'une hauteur maximale de 3,6 m au point le plus élevé et à une distance de maximum 50 mètres de la construction principale.
  - La construction d'une annexe d'une construction à vocation habitation destinée à l'accueil d'animaux à vocation domestique sous réserve d'être démontable, et dans la limite d'un abri de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière et une distance maximum de 100 mètres de la construction principale.
- L'aménagement et la restauration dans le volume existant des **huttes de chasse** autorisées par arrêté préfectoral.
- **L'évolution et l'extension des constructions agricoles en lien avec un site d'exploitation existant** ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **L'artisanat et le commerce de détail** est autorisé sous condition d'être nécessaires à des prolongements d'activités existantes autorisés sous condition d'être intégrées dans une construction existante ou d'être intégrées dans un bâtiment pouvant changer de destination. En cas de création d'une surface de vente celles-ci est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **La restauration et l'hébergement hôtelier** sont autorisés sous condition d'être intégrées dans une construction existante ou d'être intégrées dans un bâtiment pouvant changer de destination.

- **Exhaussements et affouillements** nécessaires aux activités forestière, cynégétique et touristique

#### **8.1.1.1.2 Uniquement en secteur N1 et N2 :**

---

##### **Les constructions et installations :**

- Nécessaires à la réalisation par l'établissement public du parc de ses missions ;
- Relatifs aux captages destinés à l'alimentation en eau potable ;
- Nécessaires aux activités forestière, agricole, cynégétique et touristique. Ne portant pas atteinte au caractère du parc ;
- Nécessaires aux actions pédagogiques et artistiques destinées au public, ainsi qu'à son accueil, sans qu'aucun établissement d'hébergement ou de restauration nouveau n'en résulte, à savoir :
  - Aménagement de lieux de stationnement,
  - Aménagement de « portes du cœur », c'est-à-dire de zones dédiées à l'information et l'accueil du public,
  - Équipements particuliers pour l'accueil des personnes handicapées,
  - Équipements nécessaires à la maîtrise de la circulation motorisée,
  - Pose de signalétique,
  - Aménagement de sentiers,
  - Aménagement de point d'information du public,
  - Aménagement d'observatoires pour la grande faune sauvage ou de vision,
  - Aménagements liés à l'installation d'œuvres et de réalisations artistiques.
 La charte graphique et signalétique des parcs nationaux peut leur être appliquée.
- Ayant pour objet l'extension limitée d'équipements d'intérêt général ou leur mise aux normes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du parc ;
- Ayant pour objet, ou pour effet, de réduire les impacts paysagers ou écologiques ou d'accroître l'autonomie énergétique d'un équipement d'intérêt général, d'une construction ou d'une installation en cœur sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :
  - l'absence de création de nouveaux réseaux électriques sauf pour les productions issues d'exploitations agricoles et sous réserve de leur enfouissement,
  - la destination de la production pour tout ou partie aux besoins de l'équipement, de la construction ou de l'installation.
- Nécessaires à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sous respect des prescriptions des dispositions générales ;
- Nécessaires à des opérations de restauration, de conservation, d'entretien, de mise en valeur d'éléments du patrimoine architectural et historique constitutif du caractère du parc.

#### **8.1.1.1.3 Uniquement en secteur N1 :**

---

- Les **équipements sportifs** sont autorisés.

#### **8.1.1.1.4 Uniquement en secteur Nj :**

---

- Les **abris de jardins** sont autorisés à raison d'un seul abri par unité foncière. Cette règle ne s'applique pas pour les jardins partagés implantés sur des parcelles appartenant à des collectivités.

#### **8.1.1.1.5 Uniquement en secteurs Nt :**

---

- **L'hébergement** à vocation touristique sous forme de :
  - Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires d'accueil de camping-car.
  - Parcs résidentiels de loisirs destinés notamment à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de chalets.
  - Garages collectifs de caravanes.
  - Cabanes de pêche sous réserve de respecter l'emprise maximale.
- **La restauration** si elle est en lien avec une activité à vocation touristique.

#### **8.1.1.1.6 Uniquement en secteur Nc :**

---

- **Les installations** en lien avec l'aménagement de cheminements doux.

#### **8.1.1.1.7 Uniquement en secteur Ng :**

---

- **Les aménagements** en lien avec les activités du golf.

#### **8.1.1.1.8 Uniquement en secteur Nh :**

---

- **L'hébergement** à vocation touristique dans la limite de 125 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol par unité foncière.

#### **8.1.1.1.9 Uniquement en secteur Nh2 :**

---

- **L'hébergement** à vocation touristique dans la limite de 1 400 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol par unité foncière.
- **La restauration** si elle est en lien avec une activité à vocation touristique.

#### **8.1.1.1.10 Uniquement en secteur Nh3 :**

---

- **Les logements** « insolites » dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et qu'ils soient mobiles.

#### **8.1.1.1.11 Uniquement en secteurs Nt2 et Nt3 :**

---

**L'extension ou la création d'annexe des habitations existantes à la date d'opposabilité du PLUi, sous réserve que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère du parc dans les conditions suivantes :**

- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes** ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **L'hébergement** à vocation touristique sous forme de :  
**Logements et/ou hébergements insolites** dans la limite de 125 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol par unité foncière.

#### **8.1.1.1.12 Uniquement en secteurs Nt4 :**

---

- Les **équipements de loisirs** sont autorisés.

#### **8.1.1.1.13 Uniquement en secteurs Ne et Ne3 :**

---

- **L'Artisanat et commerce de détail** sont autorisés,
- **Les entrepôts** sont autorisés
- **Les industries** sont autorisées
- **Les bureaux** sont autorisés

#### **8.1.1.1.14 Uniquement en secteur Np :**

---

- Les constructions en lien avec les activités piscicoles.

### 8.1.2 Thème n°2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

### 8.1.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations forestières doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie ou à l'emprise publique, si un accès est créé depuis la voie.

Des assouplissements peuvent être admis soit pour l'implantation à l'alignement de fait observé sur la portion de rue concernée par les constructions existantes, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

La totalité des annexes ne pourra dépasser une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,6 m au point le plus élevé.

Les abris pour animaux doivent observer un recul minimum d'1 mètre.

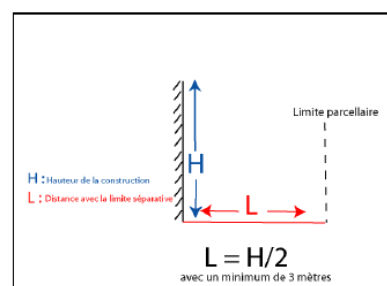
Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

### 8.1.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions et installations forestières sont interdites à moins de 150 mètres des zones U et AU. L'implantation avec un retrait moindre est autorisée pour les extensions et annexes de constructions et installations forestières existantes.

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue en limite séparative ou avec un retrait au moins similaire à celui de la construction existante.

Pour les autres destinations, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Toutefois en cas de reculs existants différents les extensions et annexes peuvent être réalisées avec un recul identique à l'existant.



Les annexes de moins de 3,6 mètres de hauteur au point le plus élevé pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum.

Les extensions et les annexes des habitations doivent respecter le même recul que la construction principale.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

#### **8.1.2.1.3 Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain.

##### **En secteur N1 :**

Aucun aménagement ne pourra entraîner une imperméabilisation des sols.

##### **En secteur Nc :**

Les aménagements envisagés devront être en lien avec le développement de modes doux.

##### **En secteur Ng :**

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

##### **En secteur Nj :**

Les abris de jardins dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de l'unité foncière.

##### **En secteur NI :**

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

##### **En secteur Nt4 :**

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 10% de la surface du secteur Nt4.

##### **En secteur Ne, Ne3 et Np :**

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 60% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

##### **En secteur Nt :**

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 20% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

Les cabanes de pêche auront une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

##### **En secteur Nt2 :**

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

***En secteur Nt3 :***

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi.

***En secteur Nh***

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées est de 125 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol par unité foncière.

***En secteur Nh2***

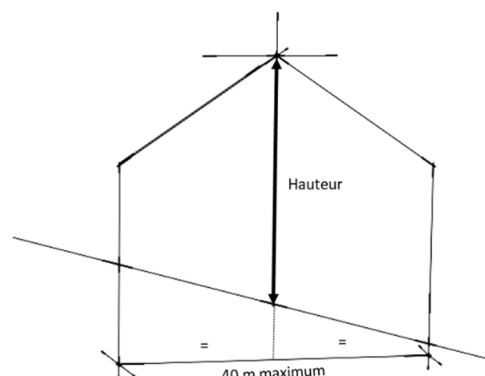
L'emprise au sol des constructions et installations autorisées est de 1 400 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol par unité foncière.

***En secteur Nh3***

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées est de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

#### 8.1.2.1.4 Hauteur

La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.



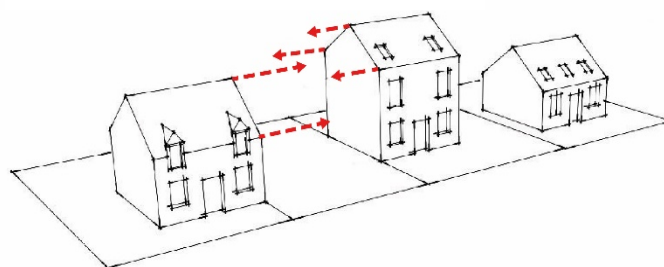
##### Pour la construction principale :

**Dans les alignements de façade en ordre continu :**

**La hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être similaire aux constructions avoisinantes.**

**A titre uniquement illustratif :**

Dans le cadre de la restauration d'une construction existante ou de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, les hauteurs au faîtage peuvent excéder la hauteur absolue sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage de la construction existante, une tolérance peut être acceptée sans rehausse dans le cas d'une amélioration de l'insertion paysagère de la construction.



Source : VCNDF

**Dans les alignements de façade en ordre non continu :**

La hauteur maximum des exploitations forestières et des autres activités ne peut excéder 12 mètres au point le plus élevé (hors silos et autres éléments techniques).

La hauteur des extensions des bâtiments à vocation habitat peut être similaire à la construction similaire sans dépasser 12 m.

La hauteur des annexes à vocation habitat ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont limités à 7 mètres et à 12 mètres aux abords de l'infrastructure autoroutière.

##### **En secteur Ne et NI :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m au point le plus élevé.

#### **En secteur Ne3 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au point le plus élevé.

#### **En secteur Np, Nc, Ng, Nh3, Nt, Nt2, Nt3 et Nt4 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au point le plus élevé.

#### **En secteur Nh :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au point le plus élevé.

Il est possible d'implanter les constructions en en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.

#### **En secteur Nh2 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au point le plus élevé.

Il est possible d'implanter les constructions en en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.

#### **En secteur Nj :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m au point le plus élevé.

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : d'intérêt collectif et services publics.

### **ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **8.1.2.1.5 Généralités**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles garantissent une intégration paysagère des constructions.

**En secteur N2 et N3**, en raison des perspectives paysagères à maintenir, l'architecture devra être adaptée en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (surélevés par rapport au terrain naturel), les remblais et les déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site.

#### **A. POUR LES BATIMENTS A VOCATION D'HABITATION :**

##### **8.1.2.1.6 Toitures :**

---

Les constructions doivent comprendre à minima deux pans.

La forme des toitures, les matériaux, les couleurs de couverture devront veiller à conserver une cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teinté dans la masse.

Les équipements photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de leur intégration à la construction.

Les toitures terrasses ou mono pente sont autorisées à condition d'être destinée à être végétalisée ou permettant l'accueil d'équipements photovoltaïques ou solaires. Les toitures terrasses devront intégrer un acrotère permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont autorisées sans condition pour les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux annexes, ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément, ni aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie. Par ailleurs, elles ne s'appliquent pas dans le cadre de la restauration d'une construction existante. Cependant, les caractéristiques de la toiture initiale devront être respectées.

#### ***Ouvertures de toitures de toitures***

Les percements doivent s'aligner sur les ouvertures de la façade ou dans l'axe des trumeaux. Leur taille et leur nombre devront respecter les dimensions des ouvertures et ne pas dépasser le nombre de travées de la façade.

#### **B. POUR AUTRES DESTINATIONS :**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### **8.1.2.1.7 Façades**

---

#### **A. POUR LES BATIMENTS A VOCATION HABITATION :**

- Les façades seront en pierre naturelle, en bardage bois ou métallique ou enduites de tons neutres et clairs.

- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres et clairs correspondant aux teintes ocre ou pierre naturelle du pays. La finition sera grattée ou talochée fin.
- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, etc...).
- les bardages métalliques d'un même bâtiment doivent être de couleur uniforme, les finitions doivent être mates.

### **Ouvertures - Menuiseries.**

Pour la rénovation, les encadrements de fenêtres en pierres ou en briques doivent être reconstitués lors de la réalisation d'une nouvelle ouverture.

Les soubassements existants doivent être conservés.

Les éléments de ferronnerie doivent être préservés et reconstitués à l'identique lorsqu'il faut les remplacer.

Les proportions des ouvertures et la composition de la façade doivent être respectées en rénovation.

La pose de volets roulants à caisson proéminent est interdite.

Le remplacement à l'identique de volets existants est autorisé.

### **B. POUR LES AUTRES DESTINATIONS :**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

#### **8.1.2.1.8 Toitures :**

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

#### **8.1.2.1.9 Couleurs :**

- La teinte des bâtiments liés à l'activité forestière doit s'intégrer dans l'environnement du bâtiment. Les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées avec une teinte similaire à celle du bâtiment initial.

Par dérogation à ces dispositions, l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

#### **8.1.2.1.10 Clôtures**

Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

Le recul de ces clôtures devra respecter un recul suffisant depuis la limite d'emprise publique, permettant la circulation des engins agricoles.

Les clôtures seront :

- Soit des clôtures végétalisées d'essences locales ménageant des effets de transparence entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.
- Soit des grillages vert foncé mat ou gris mat n'excédant pas 2 mètres et doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe des dispositions générales.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments de plus de 10 mètres de hauteur et afin de masquer les dépôts.

Les installations liées au camping à la ferme doivent être délimitées par des écrans végétaux d'essences locales figurant sur la liste annexée aux dispositions générales.

Les pâtures accueillant des animaux pourront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée par un dispositif de protection adapté.

Les plantations devront être implantées :

- à au moins 2,50 mètres du domaine public le long des routes départementales ;
- à au moins 3,50 mètres de l'axe des voies communales.

Les plantations ainsi créées ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Les murs de clôture du parc de Châteauvillain seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux existants sur les parties d'origine, c'est à dire maçonnerie de pierres sèches ou enduites recouvertes de laves. Les mesures d'urgence, de confortation et de colmatage des brèches pourront être réalisées en bois de même que les clôtures fonctionnelles.

Les dispositions sur les plantations et les clôtures sont exemptées sur les secteurs en lien la présence d'un ouvrage autoroutier.

#### **8.1.2.1.11 Éléments techniques :**

---

##### **En secteurs N2, Nt2 et Nt3**

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être autorisés sur les bâtiments dans les conditions suivantes :

- les constructions qu'ils nécessitent :
  - pour les bâtiments emblématiques, ne sont situées ni en façade, ni sur la toiture. Elles sont autorisées sur les annexes de ces bâtiments sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages environnants,
  - sur les bâtiments traditionnels, ne sont situées que sur les versants de toit non visibles des voies de circulation ouvertes au public et sur leurs annexes,
  - sur les autres bâtiments, peuvent être situées en façade et en toiture, sans qu'il en résulte cependant d'atteinte à l'environnement bâti et paysager,
- Les capteurs :

- ont une finition antireflet et un cadre dont la teinte est similaire avec celle de la toiture ou de la façade,
- n'ont pas une disposition complexe en L ou en U,
- sont intégrés finement au nu de la couverture,
- ne remettent pas en cause la récupération des eaux de toiture,
- ne portent pas atteinte aux couvertures traditionnelles en laves.

L'implantation au sol de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'en limiter la surface et les impacts sur le cadre architectural et paysager environnant.

Est autorisée l'installation d'éoliennes et de capteurs photovoltaïques destinés à l'abreuvement des troupeaux et d'une puissance inférieure à 3kw.

## **ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

## **ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

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

**Pour les changements de destination, aménagements ou extensions susceptibles de générer un nouveau besoin à usage d'habitation** le nombre de place de stationnement existant devra être à minima maintenu et devra tenir compte des dispositions applicables dans chaque zone.

### **8.1.3 Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux**

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **8.1.3.1.1 Voirie**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### **8.1.3.1.2 Accès**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 8.1.3.1.3 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### 8.1.3.1.4 Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines, dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Le demandeur doit apporter les justifications en lien avec le décret 2012-274 du 28 février 2012.

### 8.1.3.1.5 Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives, et qualitatives) réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### 8.1.3.1.6 Eaux pluviales :

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

Tout rejet dans les ouvrages liés à l'autoroute est soumis à un accord écrit du gestionnaire.

### 8.1.3.1.7 Réseaux électriques et télécommunications

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement à l'exception des secteurs concernés par le cœur du parc où l'enfouissement est obligatoire dans les conditions citées au point 8.1.1.1.2.

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## LISTE ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

| Strate    | Nom Latin (Taxref 16)                                 | Nom Français                |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Dominante | Acer campestre L., 1753                               | Érable champêtre            |
|           | Acer opalus Mill., 1768                               | Érable à feuilles d'obier   |
|           | Acer platanoides L., 1753                             | Érable plane                |
|           | Acer pseudoplatanus L., 1753                          | Érable sycomore             |
|           | Alnus glutinosa (L.) Gaertn., 1790                    | Aulne glutineux             |
|           | Alnus incana (L.) Moench, 1794                        | Aulne blanc                 |
|           | Aria edulis (Willd.) M.Roem., 1847                    | Alisier blanc               |
|           | Betula pendula Roth, 1788                             | Bouleau verruqueux          |
|           | Betula pubescens Ehrh., 1791                          | Bouleau pubescent           |
|           | Carpinus betulus L., 1753                             | Charme                      |
|           | Cormus domestica (L.) Spach, 1834                     | Cormier, Sorbier domestique |
|           | Fagus sylvatica L., 1753                              | Hêtre                       |
|           | Juglans regia L., 1753                                | Noyer commun                |
|           | Populus tremula L., 1753                              | Peuplier tremble            |
|           | Prunus avium (L.) L., 1755                            | Merisier                    |
|           | Pyrus communis L., 1753                               | Poirier commun              |
|           | Quercus petraea (Matt.) Liebl., 1784                  | Chêne sessile               |
|           | Quercus pubescens Willd., 1796                        | Chêne pubescent             |
|           | Quercus robur L., 1753                                | Chêne pédonculé             |
|           | Salix alba L., 1753                                   | Saule blanc                 |
|           | Salix caprea L., 1753                                 | Saule marsault              |
|           | Sorbus aucuparia L., 1753                             | Sorbier des oiseleurs       |
|           | Tilia cordata Mill., 1768                             | Tilleul à petites feuilles  |
|           | Tilia platyphyllos Scop., 1771                        | Tilleul à grandes feuilles  |
|           | Torminalis glaberrima (Gand.) Sennikov & Kurtto, 2017 | Sorbier alisier             |
|           | Ulmus laevis Pall., 1784                              | Orme lisse                  |
|           | Ulmus minor Mill., 1768                               | Orme champêtre              |

|                |                                       |                          |
|----------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Accompagnement | Amelanchier ovalis Medik., 1793       | Amélanchier ovale        |
|                | Berberis vulgaris L., 1753            | Epine-vinette            |
|                | Colutea arborescens L., 1753          | Baguenaudier             |
|                | Cornus mas L., 1753                   | Cornouiller mâle         |
|                | Cornus sanguinea L., 1753             | Cornouiller sanguin      |
|                | Corylus avellana L., 1753             | Noisetier                |
|                | Crataegus germanica (L.) Kuntze, 1891 | Néflier                  |
|                | Crataegus laevigata (Poir.) DC., 1825 | Aubépine à deux styles   |
|                | Crataegus monogyna Jacq., 1775        | Aubépine monogyne        |
|                | Crataegus rosiformis Janka, 1874      | Aubépine rosiform        |
|                | Frangula alnus Mill., 1768            | Bourdaine                |
|                | Malus sylvestris (L.) Mill., 1768     | Pommier sauvage          |
|                | Prunus mahaleb L., 1753               | Cerisier de Sainte-Lucie |
|                | Prunus spinosa L., 1753               | Prunellier               |
|                | Rhamnus alpina L., 1753               | Nerprun des Alpes        |
|                | Rhamnus cathartica L., 1753           | Nerprun purgatif         |
|                | Salix cinerea L., 1753                | Saule cendré             |
|                | Salix purpurea L., 1753               | Saule pourpre            |
|                | Salix triandra L., 1753               | Saule à trois étamines   |
|                | Salix viminalis L., 1753              | Saule des vanniers       |
|                | Sambucus nigra L., 1753               | Sureau noir              |
|                | Sambucus racemosa L., 1753            | Sureau à grappes         |
|                | Viburnum lantana L., 1753             | Viorne lantane           |
|                | Viburnum opulus L., 1753              | Viorne obier             |

| Nom Latin (Taxref 16)          | Nom Français               |
|--------------------------------|----------------------------|
| Betula pendula Roth, 1788      | Bouleau verruqueux         |
| Carpinus betulus L., 1753      | Charme                     |
| Fagus sylvatica L., 1753       | Hêtre                      |
| Quercus pubescens Willd., 1796 | Chêne pubescent            |
| Quercus robur L., 1753         | Chêne pédonculé            |
| Tilia cordata Mill., 1768      | Tilleul à petites feuilles |
| Corylus avellana L., 1753      | Noisetier                  |