

# Commune de BAYEL

(10 310)



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REVISION

## REGLEMENT

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du 31/07/2003

PLU arrêté le 02/06/2005

PLU de BAYEL approuvé par délibération du 07 SEP. 2006

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de BAYEL, représenté sur les divers plans de zonage.

### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

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

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de BAYEL délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

#### **ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :**

- **Zone U** : elle couvre le centre et ses extensions à dominante d'habitat,
- **Zone Ua** : elle couvre la zone d'activités artisanales et commerciales, comportant un secteur mixte activités-habitat, répertorié Uah,
- **Zone U-y** : elle couvre une zone d'activités industrielles existantes.

### ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zones AU** : elles couvrent les zones à urbaniser à vocation d'habitat (AUh), à vocation mixte activités-habitat (AUah), à vocation d'activités (AUa), ou à vocation touristique (AUaht),
- **Zone AU-L** : elle couvre une zone à vocation d'équipements de loisirs.

### ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Elles couvrent des secteurs à vocation agricole.

### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La **zone N** est une zone de protection des milieux naturels et des forêts.

Ces deux dernières zones (A et N) comportent des secteurs d'exploitation de carrières.

*NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par des risques d'inondation signalés sur les plans de zonage par un indice « i ».*

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

*1°- "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).*

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

*2°- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).*

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

## ARTICLE 5 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 23/11/1998 bruit (voir annexe n°..... du plan local d'urbanisme).
- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventives – Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, et Décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Conformément à l'article 1 du Décret n° 2002-89, **la saisine du Préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les travaux soumis à autorisation au titre des articles R 442-1, R 442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre des articles R 442-3 du même code, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.**

**Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 5 février 1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages.** On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27 septembre 1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : Chalon en Champagne, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

## TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

### LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone U** : elle couvre le centre et ses extensions à dominante d'habitat,
- **Zone Ua** : elle couvre la zone d'activités artisanales et commerciales, comportant un secteur mixte activités-habitat, répertorié Uah,
- **Zone U-y** : elle couvre une zone d'activités industrielles existantes.

## **CHAPITRE 1 : ZONE U**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone U couvre le centre de BAYEL, ses extensions pavillonnaires récentes, ainsi que les cités du lieudit « Les Quartiers », une partie de ces dernières étant concernées par un risque d'inondation (secteur U-i).

La caractéristique commune à ce bâti existant est la vocation d'habitat, sans exclure quelques commerces, activités ou services compatibles avec cet habitat, intégrés à la typologie du bâti voué à l'habitat.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En U, sont interdits :

- les constructions et installations à vocation industrielle et agricole ;
- les camping-caravaning ;
- les dépôts de vieux matériaux de toute nature.

En U-i, sont interdites toutes constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article U-2.

#### **ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En U, sont admis :

- les constructions et installations à vocation commerciale ou artisanale sous condition de s'insérer dans le bâti existant à vocation d'habitat, sans excéder pour les activités artisanales, 50 % de la SHON consacrée à l'habitat dans le bâti les accueillant, ni un maximum de 150 m<sup>2</sup> ;
- les entrepôts commerciaux sous condition de s'insérer à un bâtiment d'habitation, et sous réserve d'être liés à un commerce préexistant dans la zone.

En U-i, sont admises : la restauration, la réhabilitation, les extensions et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU.

RAPPEL : toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation, par exemple.

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

### **ARTICLE U-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

*Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

### **ARTICLE U- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront, soit raccordées au réseau public existant, soit recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

#### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte*

*tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

## **ARTICLE U-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **PRINCIPE :**

\* Dans le but de s'harmoniser avec les ordonnancements de façades existants, les constructions et installations s'implanteront selon les cas :

- soit à l'alignement des voies, (centre ancien, pour majeure partie ; Les Quartiers),
- soit à un recul identique à l'une ou l'autre des constructions pré-existantes de part et d'autre (centre ancien, pour partie ; secteurs parvillonnaires).

\* En l'absence d'ordonnement pré-existant, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 3 m. des voies et emprises publiques.

### **EXCEPTIONS :**

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale avec le bâti pré-existant, des décrochements par rapport aux ordonnancements constatés pourront être admis, soit pour former une cour donnant sur rue, soit pour tenir compte d'une pente, d'une courbe de la voie, ou d'une façade pré-existante non ordonnancée.

De même, pour des motifs de sécurité, des reculs différents pourront être imposés dans les courbes, angles de rue, rétrécissements, notamment.

## **ARTICLE U-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPES :**

Dans le cas d'un front bâti continu existant, et dans le but de le maintenir, les constructions et installations devront s'implanter de limite séparative à limite séparative, en façade sur rue.

Dans les autres cas, les constructions et installations pourront s'implanter, soit sur limite séparative, soit, en cas de retrait de la limite, à 3 m. au moins de ladite limite (notamment, à l'arrière d'un front bâti continu, dans les secteurs pavillonnaires et dans les secteurs semi-continus).

## **EXCEPTIONS :**

Dans le cas de bâtis préexistants implantés différemment des principes énoncés ci-dessus, leurs extensions pourront venir en prolongement de l'existant, aux fins de favoriser une meilleure intégration architecturale.

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

### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété sauf en cas de front bâti continu en façade sur rue, où elles seront jointives.

## **ARTICLE U-9 - EMPRISE AU SOL**

### **PRINCIPE :**

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE U-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **PRINCIPE :**

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est de 6 m. en tout point, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

## **ARTICLE U-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou 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 ».*

## **ARTICLE U-12 - STATIONNEMENT**

### **PRINCIPE :**

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

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

Dans le cas de constructions neuves, il sera exigé pour le moins, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

## EXCEPTIONS :

- a) L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c) (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

*« (..)Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

*Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.*

*A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la Commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques(..) »*

## ARTICLE U-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et on utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **CHAPITRE 2 : ZONE Ua**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone Ua est une zone existante d'activités commerciales, artisanales, industrielles légères et de services.

Elle comprend un secteur Uah accueillant également de l'habitat.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE Ua-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions et installations à vocation agricole ;
- les constructions et installations à vocation industrielle, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'habitat, sauf celles visées sous condition à l'article 2 ;
- les camping-caravaning ;
- les dépôts de vieux matériaux de toute nature.

#### **ARTICLE Ua-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat, sous condition d'être situées dans le seul secteur Uah ;
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être liés à une activité existante dans la zone ;
- les activités industrielles, sous condition d'être compatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas être situées en Uah ;
- les activités artisanales, sous condition d'être compatibles avec l'habitat, si elles sont situées en Uah.

RAPPEL : toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation, par exemple.

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

### **ARTICLE Ua-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Tout accès direct sur la route départementale n° 396 est interdit.

#### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

*Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

### **ARTICLE Ua- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être, soit raccordée au réseau public d'assainissement, soit reliée à un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux règlements sanitaires en vigueur et au zonage du schéma directeur d'assainissement.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront, soit raccordées au réseau public d'assainissement, soit recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

#### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

#### **ARTICLE Ua-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

#### **ARTICLE Ua-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 5 m. au moins des voies et emprises publiques, ce recul étant porté à 15 m. par rapport à la RD 396.

##### **EXCEPTIONS :**

Dans le cas de bâtiments pré-existants à l'approbation du PLU ne respectant pas ces reculs, des extensions de ces bâtiments pourront être autorisées à un recul moindre pour des motifs de bonne intégration architecturale.

#### **ARTICLE Ua-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations s'implanteront, soit sur limite séparative, soit en recul de 5 m. au moins de la limite.

##### **EXCEPTIONS :**

Dans le cas de bâtiments pré-existants à l'approbation du PLU ne respectant pas les principes ci-dessus, des extensions de ces bâtiments pourront être autorisées en prolongement de l'existant, pour des motifs de bonne intégration architecturale.

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

##### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations sur une même propriété seront, soit jointives ou accolées, soit implantées à une distance minimale de 5 m. les unes des autres.

## **ARTICLE Ua-9 - EMPRISE AU SOL**

### **PRINCIPE :**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE Ua-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations respecteront une hauteur maximale de 6 m. à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitat, et une hauteur maximale hors tout de 10 m. pour les bâtiments d'activité, ces hauteurs étant mesurées en tout point de l'égout ou du faîtage, ou de l'acrotère, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

### **EXCEPTIONS :**

Les éléments techniques tels que systèmes d'aération, cheminées, etc... des bâtiments d'activité pourront excéder la hauteur fixée ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **ARTICLE Ua-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou 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 ».*

## **ARTICLE Ua-12 - STATIONNEMENT**

### **PRINCIPE :**

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

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

Pour le respect du principe ci-dessus, il pourra être exigé pour le moins :

- une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de SHON à vocation d'habitat ;
- une place de stationnement par 35 m<sup>2</sup> de SHON à vocation de bureaux, de services, de surface de vente commerciale ;
- une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de SHON à vocation artisanale, industrielle, et autres activités autorisées dans la zone.

Les aires de stationnement seront agrémentées d'arbres, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## EXCEPTIONS :

- a) L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c) (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

*« (..) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

*Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.*

*A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la Commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques(...) »*

## ARTICLE Ua-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et on utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

L'espace libre entre l'emprise de la RD 396 et les constructions et installations autorisées sera correctement entretenu et planté, à l'exception des aires de manœuvre et de circulation.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **CHAPITRE 3 : ZONE Uy**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone Uy correspond à une zone industrielle existante, site de l'activité de cristallerie ayant fait la renommée de BAYEL.

Ce patrimoine bâti industriel peut accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Toute évolution devra s'inscrire en harmonie avec ce patrimoine et avec le village auquel il s'appuie.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE Uy-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions et installations à vocation agricole ;
- les camping-caravaning ;
- l'habitat, sauf celui visé à l'article 2.

#### **ARTICLE Uy-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat, sous condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- les constructions à usage de bureaux et services, sous condition de concourir à la sauvegarde du patrimoine bâti de la zone.

**RAPPEL :** toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation, par exemple.

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

### **ARTICLE Uy-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

*Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

### **ARTICLE Uy- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

#### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

## **ARTICLE Uy-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE Uy-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations pourront s'implanter jusqu'à l'alignement des voies, dans le prolongement du bâti existant, ou en remplacement de celui-ci.

### **EXCEPTIONS :**

Pour des motifs de sécurité et d'accessibilité, un recul pourra être imposé sur une partie du linéaire des bâtiments à créer ou à réhabiliter.

## **ARTICLE Uy-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations pourront s'implanter sur limites séparatives, dans le but de préserver au mieux le patrimoine bâti existant.

En cas de recul, celui-ci sera de 6 m. au moins.

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

### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations sur une même propriété seront, soit jointives ou accolées, soit implantées à une distance minimale de 6 m. les unes des autres.

## **ARTICLE Uy-9 - EMPRISE AU SOL**

### **PRINCIPE :**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE Uy-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **PRINCIPE :**

La hauteur des constructions et installations devra favoriser une bonne intégration architecturale au bâti pré-existant.

## ARTICLE Uy-11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou 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 ».*

## ARTICLE Uy-12 - STATIONNEMENT

### PRINCIPE :

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

### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Il n'est pas imposé de disposition particulière.

### EXCEPTIONS :

a) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

b) (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

*« (..) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

*Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.*

*A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la Commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à*

*la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques(...) »*

#### **ARTICLE Uy-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uy-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## TITRE III – ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme ».*

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zone AUh** : elle couvre un secteur destiné à être le prolongement de la zone U à dominante d'habitat ;
- **Zones AUah** : elles couvrent des secteurs prolongeant le bâti existant et sont affirmées comme plurifonctionnelles (activités – habitat). L'une d'elle aura une vocation spécifique liée à l'accueil touristique (AUahti) ;
- **Zone AUa** : en prolongement de la zone Ua, le long de la RD 396, cette zone a vocation à accueillir la vitrine active future de BAYEL ;
- **Zones AUL** : elles couvrent des secteurs à aménager pour les loisirs.

## **CHAPITRE 1 : ZONE AUh**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AUh est une zone à vocation dominante d'habitat.

Elle s'inscrit comme un secteur d'extension de la zone U, à proximité du centre avec lequel elle est reliée par la rue d'Arconville.

Sa vocation unique est l'habitat.

Elle pourra s'urbaniser, soit dans le cadre d'opération d'ensemble, soit au coup par coup, et proposer une typologie de bâti allant du diffus au semi-continu.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE AUh-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat sont interdites.

#### **ARTICLE AUh-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat sont admises sous conditions de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone permettant :

- Une liaison routière adaptée aux besoins, en bouclage entre les voies existantes ;
- Un usage optimisé de l'espace, évitant tout enclavement de terrain,
- Une desserte par des réseaux adaptés aux besoins de la zone.

RAPPEL : toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation, par exemple.

## **SECTION II et III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il sera fait application des articles U3 à U14.

## **CHAPITRE 2 : ZONE AUah**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Les zones AUah sont des zones mixtes activités – habitat.

Les activités admises doivent être compatibles avec l'habitat. La mixité peut prendre la forme de bâtiments multi-fonctionnels, ou d'un simple voisinage.

La zone AUahti accueillera de manière préférentielle des activités à vocation touristique.

La typologie du bâti ira du diffus au semi-continu, et offrira des volumes variés, mais en proportion avec le bâti existant.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE AUah-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En AUah, sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- les camping-caravaning ;
- les dépôts de vieux matériaux de toute nature.

En AUahti, sont interdites toutes construction ou installation non soumises à des conditions particulières à l'article AUah-2

#### **ARTICLE AUah-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1. En AUah :

Sont admis :

- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être liés à une activité existante dans la zone,
- les activités artisanales, sous condition d'être compatibles avec l'habitat.

2-2. En AUahti, sont admises :

- les aires de stationnement, les constructions et installations à vocation d'accueil du tourisme, sans hébergement.

2-3. Toutefois, dans les zones AUah et AUahti, les constructions et installations autorisées et celles admises sous condition aux articles 2-1 et 2-2 ci-dessus, devront également :

- ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone tel que défini et illustré par les Orientations d'Aménagement, visant à un maillage des voies et réseaux,
- ne pas enclaver des parties de zone,
- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,
- être desservies par des voies et réseaux conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

RAPPEL : toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation ou dans les secteurs suspectés de pollution industrielle, par exemple.

## **SECTION II et III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il sera fait application des articles Ua3 à Ua14.

## **CHAPITRE 3 : ZONE AUa**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AUa couvre une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Située le long de la RD 396, elle bénéficie d'une vitrine sur cet axe de circulation.

Elle prolonge la zone Ua actuelle.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE AUa-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'habitat ;
- les constructions et installations à vocation agricole ;
- les camping-caravaning ;
- les dépôts de vieux matériaux de toute nature.

#### **ARTICLE AUa-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1. Sont admis :

- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être liés à une activité existante dans la zone,
- les activités industrielles, sous condition d'être compatibles avec l'habitat.

2-2. Toutefois, toutes les activités autorisées et celles admises sous condition devront également :

- ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone tel que défini et illustré par les Orientations d'Aménagement, visant à un maillage des voies et réseaux,
- ne pas enclaver des parties de zone,
- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,
- être desservies par des voies et réseaux conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

RAPPEL : toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation, par exemple.

## **SECTION II et III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il sera fait application des articles Ua3 à Ua14.

## **CHAPITRE 4 : ZONE AUL**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DES ZONES :**

Les zones AUL couvrent deux lieux voués aux activités de loisirs et de sport.

La zone AUL « Pré Darlin » correspond au terrain de football actuel.

La zone AUL « Pré du Gué », située à l'intérieur d'un méandre de l'Aube, est propice à l'accueil de quelques équipements légers pour les loisirs.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE AUL-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'habitat ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales et agricoles ;
- les entrepôts commerciaux ;
- les dépôts de vieux matériaux de toute nature.

#### **ARTICLE AUL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2-1. Sont admis :

- les activités commerciales, sous conditions d'être temporaires et accueillies dans des structures démontables,
- les camping-caravaning, sous condition que leur constructions permanentes soient hors d'atteinte des plus hautes eaux et qu'il ne soit pas accueilli de « mobil-home »,
- les aires de jeux et de sport, sous condition de ne pas réduire de manière importante le champ d'expansion des crues.

2-2. Toutefois, toutes les activités autorisées et celles admises sous condition devront également :

- ne pas enclaver des parties de zone,
- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,
- être desservies par des voies et réseaux conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

RAPPEL : toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risques d'inondation, par exemple.

## **SECTION II et III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière aux articles 3,4 5, 9, 10, 11, 12, 13 et 14.

### **ARTICLE AUL-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations s'implanteront librement par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve d'empiéter au minimum sur le champ d'expansion des crues, le cas échéant.

### **ARTICLE AUL-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, elles devront respecter un recul de 10 m. au moins par rapport à la berge de la rivière.

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

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES**

Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».*

Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*

## **CHAPITRE 1 : ZONE A**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Elle comporte un secteur Ac, permettant l'exploitation de carrières et les activités liées à cette exploitation.

Une partie de la zone A est concernée par un risque d'inondation (secteurs A-i).

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, sont admises.

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

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

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

En zone A, sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., ...,
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,
- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des

constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant, et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole,

- les carrières, les installations nécessaires à leur exploitation et les activités liées à leur exploitation, sous condition d'être situées en secteur Ac,
- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles.

En secteur A-i, sont uniquement admis :

- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant, et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole,
- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles et l'expansion du champ des crues.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.*

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

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

*Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

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

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.*

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

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

### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

### **EXCEPTIONS :**

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics,
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité,

- Dans le cas de constructions pré-existantes à l'approbation du PLU, implantées à un recul différent de celui imposé ci-dessus, leurs extensions et annexes pourront s'implanter à un recul au moins égal à celui desdites constructions pré-existantes.

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

Les constructions et installations admises devront cumulativement respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites séparatives, et un recul de 100 m. par rapport aux limites des zones U et AU, ce dernier recul pouvant ne pas être retenu pour un bâtiment d'habitation séparé des bâtiments d'exploitation.

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

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 5 m. les unes par rapport aux autres.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout,

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole et à usage de carrière ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cour, intégrant le stationnement et les marges de manoeuvre.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **CHAPITRE 2 : ZONE N**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte des secteurs Nc permettant l'exploitation de carrières et les activités liées à cette exploitation.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

- En zone N, sont admises les constructions et installations suivantes :
  - Les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone,
  - Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant,
  - Les carrières, les installations nécessaires à leur exploitation et les activités liées à leur exploitation, sous condition d'être situées dans le secteur Nc et de prévoir à terme un reboisement du site après exploitation.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.*

#### **SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone A.