

Département de l'Aube

Commune de **Dienville**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

REGLEMENT (extrait)
Zone UY

2

Approuvée par délibération du Conseil municipal en date du :

18 01 2012



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

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

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

UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
 - terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
 - autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m² et plus,
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).
- l'éloignement des tiers par rapport aux silos est fixé à :
 - 1,5 fois la hauteur avec un minimum de 50 mètres pour un silo vertical ; pour les locaux sociaux, comprenant les bâtiments de gardiennage et de direction, l'éloignement minimum est de 25 mètres,
 - un minimum de 25 mètres pour un silo horizontal ; pour les locaux sociaux l'éloignement minimum est de 10 mètres.

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

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

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

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UY 3 ACCES ET VOIRIE

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

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

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

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

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

3) Autres réseaux

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

UY 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

- Non réglementé

UY 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UY 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à vocation d'activités est limitée à 40 m, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette hauteur les éléments techniques (cheminées, ascenseurs,...).

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

UY 11 ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Forme

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

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

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

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

Matériaux et couleurs

Les tons dominant seront foncés et non vifs.

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

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

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

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

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

Clôtures, en façade sur rue et en limite séparative

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

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

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

UY 12 STATIONNEMENT

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

UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.