

# Commune de Denney

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

RÉVISION PARTIELLE

CONSULTATION DES SERVICES   
ENQUÊTE PUBLIQUE   
APPROBATION   
DATE - JUL. 1999



### RÈGLEMENT MODIFIÉ

*certifié exécutoire  
dépôt en Préfecture  
le 23 juillet 1999*



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

---

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols comprend :

**3.1. — Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2.

Ce sont :

- la zone UA qui est la zone centrale de constructions anciennes. Elle a vocation pour accueillir des constructions d'habitation, activités commerciales et équipements publics ;
- la zone UB, d'habitat pavillonnaire et d'activités commerciales liées à la présence de la RN 83 ;
- la zone UC, d'habitat discontinu ;
- la zone UE regroupant les activités existantes.

**3.2. — Les zones naturelles** ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3.

Ce sont :

- la zone NA, où l'urbanisation est prévue à terme, à l'intérieur de laquelle on distingue les secteurs :
  - NA1, d'urbanisation, à vocation dominante d'habitat, à court et moyen terme ;
  - NAI, à vocation d'activités.
- la zone NC regroupe des espaces agricoles et des espaces boisés classés à protéger et à conserver ou à créer. Elle comprend un secteur NCA de carrière, et un secteur NCb de protection des vestiges archéologiques (application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

**3.3. — Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages et équipements publics, aux installations d'intérêt général, sont énumérés sur le document annexe (b) intitulé "*liste des emplacements réservés*". Ils sont repérés sur le plan par les indications graphiques appropriées, conformément à la légende.

#### **ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES**

---

*(sans changement)*

#### **ARTICLE 5 — VOIES CLASSÉES BRUYANTES**

---

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n° 149 du 17 mars 1999), s'appliquent des prescriptions particulières d'isolement acoustique aux bâtiments d'habitation, de part et d'autre des voies classées sur un secteur de :

- 100 m (catégorie 3), pour la RN.83 et bretelles de raccordement RN.82/A.36.

*Article UA.1 à compléter*

**ARTICLE UA 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

---

- 1.9. — de classer en zone constructible les parcelles section B n° 552 et 555 lieu-dit « *Sous Vaux* », telle qu'elle est annexée à la présente, sous réserve de remblayer et d'assainir ces deux parcelles avant octroi du permis de construire.

## ZONES NA : ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones NA constituent des zones préférentielles pour l'urbanisation future. Elle sont insuffisamment équipées actuellement. Elles comprennent les secteurs :

- NA1, urbanisables à court et moyen terme, avec vocation principale d'habitat ;
- NAi, destiné à plus ou moins brève échéance, à recevoir des activités (p. 53 à 58).

### **SECTEUR NA1**

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

#### **ARTICLE NA 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

---

1.1. — Sont admis en secteur NA1 : les opérations de construction à vocation dominante d'habitat, sous forme d'opérations groupées, de lotissements ou de ZAC, à condition :

- que la conception des opérations ne conduise pas à la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles ;
- que les équipements internes à la zone soient réalisés par le ou les pétitionnaires ;
- que les projets soient réalisés en respectant un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, à réaliser éventuellement par tranches successives ;

- 1.2. — Les constructions à usage d'activités compatibles avec les zones d'habitat (professions libérales, petit artisanat) ne présentant aucun risque de nuisance pour le quartier (bruit, odeurs, trafic important,).
- 1.3. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'aménagement des secteurs, et à des travaux de construction, avec obligation de remettre en état les terrains des aménagements (intégration paysagère).
- 1.4. — Des dispositions particulières d'isolement acoustique seront demandées pour toute construction ou installation implantée à moins de 100 mètres de l'emprise des voies classées figurées au plan de zonage. Ces dispositions s'appliquent à toute construction neuve à usage d'habitation soumise à permis de construire ou autorisation préalable.
- 1.5. — Les plantations et alignements figurant au plan de zonage en espaces boisés classés seront intégrés dans l'aménagement de la zone.

## **ARTICLE NA 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 2.1. — Les constructions isolées et installations de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article NA1.
- 2.2. — Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration.
- 2.3. — Les abris fixes utilisés ou non pour l'habitation, les abris de jardin et autres annexes isolées, à l'exception que ceux autorisés sous condition à l'article NA1.
- 2.4. — Les stations service.

- 2.6. — Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 2.7. — Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article NA1.
- 2.8. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.
- 2.9. — Le défrichement dans les espaces boisés classés.

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

### **ARTICLE NA 3 — ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **3.1. — ACCES**

Les accès des constructions autorisées aux voies publiques ou privées devront être étudiés pour éviter toute perturbation importante du trafic général. Ils devront permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie. Il est fixé un minimum de 8 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée pour l'accès principal au secteur.

#### **3.2. — VOIRIE**

3.2.1. La création de voies automobiles publiques ou privées communes nouvelles, internes aux secteurs NA1 est soumise aux conditions suivantes :

- largeur d'emprise 6 m
- largeur de chaussée 4 m

3.2.2. Pourront être admis des schémas de voiries de caractéristiques différentes, lorsque des cheminements piétons distincts sont assurés et dans le cas d'espaces mixtes piétons-automobiles dont l'aménagement garantit une vitesse limitée des véhicules.

3.2.3. Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution répondant aux principales prescriptions en matière de sécurité publique, de desserte, ramassage des ordures ménagères.

3.2.4. Des cheminements piétons pourront être imposés aux concepteurs.

## **ARTICLE NA 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. — EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable. Le pompage dans la nappe phréatique est interdit.

### **4.2. — ASSAINISSEMENT**

Les constructions autorisées devront être raccordées en souterrain et en séparatif aux réseaux publics. Les installations industrielles autorisées ne doivent rejeter dans le réseau public que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Toute construction devra être techniquement réalisée pour être raccordée en gravitaire au réseau collectif.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Une étude des eaux pluviales sera prise en compte lors de l'aménagement des zones NA, permettant de limiter les risques d'inondations.

Le "*zonage d'assainissement*" remplacera les dispositions de l'article 4.2. lorsqu'il sera approuvé.

### **4.3. — ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (20 KV inclus), ainsi qu'aux réseaux de téléphone, et les extensions de ces réseaux, doivent être réalisés en souterrain. Un raccordement en aérien sera autorisé à titre provisoire pendant la période de démarrage de l'urbanisation. La desserte interne sera toutefois réalisée en souterrain.

### **4.4. — ANTENNE COLLECTIVE**

Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.



## **ARTICLE NA 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il est fixé une superficie minimale de 6 ares par lot dans le cas de constructions individuelles isolées et de 4 ares par lot dans le cas de constructions individuelles groupées.

## **ARTICLE NA 6 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. — Toutes les constructions autorisées devront être implantées à une distance au moins égale à 4 m de **l'emprise de la voirie d'accès principal d'entrée à la zone**.
- 6.2. — Les constructions annexes telles que garages, remises... jouxteront de préférence l'habitation et pourront être édifiées soit en retrait, soit dans le prolongement de la façade.

## **ARTICLE NA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. Dans le cas de construction en recul, la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à 3 mètres dans le cas de façade aveugle, 5 mètres dans le cas de façade ouverte. Des distances différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'ensembles, lotissements, permis groupés...

## **ARTICLE NA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

- 8.1. — Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être en tout point à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.
- 8.2. — Pour les constructions de moins de 3 mètres de hauteur, la distance minimale est fixée à 3 mètres.

**ARTICLE NA 9 — EMPRISE AU SOL**  
**SANS OBJET**

---

**ARTICLE NA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. — Les constructions autorisées individuelles à vocation d'habitation ne pourront comporter au maximum que :

- un sous-sol enterré ou semi-enterré ou un vide sanitaire (la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel à l'aplomb du nu du mur au point le plus bas, sera la plus faible possible ;
- un rez-de-chaussée ;
- un étage sous combles avec fenêtres en pignons.

10.2. — Dans le cas de constructions collectives, la hauteur maximale est fixée à R + 2 (2 étages droits ou 1 étage droit et un niveau de combles).

10.3. — La hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage pour les activités autorisées autorisées à l'article NA 1-2.

10.4. — Pour les abris de jardins à caractère précaire, autorisés sous condition à l'article NA 1, la hauteur maximum autorisée est de 2,50 m.

**ARTICLE NA 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Règles édictées par le cahier des charges des prescriptions architecturales

## **ARTICLE NA 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

---

- 12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- 12.2. — La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- 12.3. — Les besoins de chaque construction seront satisfaits sur le terrain d'assiette de la construction et réalisés en garage incorporé à la construction ou sous dalle et ce, pour la moitié au moins des places exigées.
- 12.4. — Les besoins en stationnement sont définis par fonction dans un cahier des normes de stationnement par zone.

## **ARTICLE NA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- 13.1. — Avant toute étude de plan de masse, il sera effectué un recensement des arbres existants et une analyse sur leur état ; 30 % de la superficie de chaque secteur devra être aménagée en espace vert planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- 13.2. — Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées (1 arbre pour 3 places).
- 13.3. — Dans les lotissements, groupes d'habitations, etc..., réalisés sur un terrain de 1 ha et plus, nonobstant les prescriptions édictées précédemment, 10 % du terrain devra être traité en espaces verts d'un seul tenant, accessibles à tous et aménagés en aires de jeux.
- 13.4. — Dans les opérations (lotissements, groupes d'habitations, etc...) réalisées sur moins de 1 ha, le rapport défini ci-dessus, sera porté à 5 % du terrain d'assiette.

**SECTION III — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Le C.O.S. (rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de terrain) est fixé à :

- 0,40 pour l'habitat individuel isolé
- 0,60 pour l'habitat individuel groupé ou semi-collectif.

**ARTICLE NA 15 — DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**NÉANT**

**SECTEUR NAI**

Le secteur NAI est un secteur d'activités à l'intérieur duquel les établissements à caractère artisanal et industriel seront implantés. Ces secteurs devront avant toute tranche opérationnelle, faire l'objet d'études précises et de documents de synthèse (plan d'ensemble, règlement, nature des activités, ...).

Il abrite la station d'épuration et l'emplacement réservé pour son extension.

*... Suite du texte inchangé*