

DÉPARTEMENT DE L' AISNE

Commune de  
*PIGNICOURT*

# Plan Local d'Urbanisme

## RÈGLEMENT

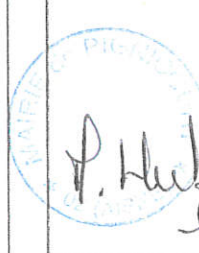
Document n°4.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la  
délibération du

*27 Novembre 2014*

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :

  
*P. Hubert BONNET*  
*le Maire,*



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
<i>Article 1 - Champs d'application territoriale du plan.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 2 - Division du territoire en zones.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 3 – Espaces Boisés Classés .....</i>	<i>9</i>
<i>Article 4 – Les Emplacements Réservés .....</i>	<i>9</i>
<i>Article 5 – « pastillage » des bâtiments agricoles .....</i>	<i>9</i>
<i>Article 6 – « trame jardin » .....</i>	<i>9</i>
<i>Article 7 – Éléments patrimoniaux .....</i>	<i>9</i>
<b>TITRE II : LEXIQUE .....</b>	<b>11</b>
<i>Article premier - Définitions .....</i>	<i>13</i>
<i>Article Second – catégories de destinations des bâtiments .....</i>	<i>13</i>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>15</b>
CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U .....	17
<i>Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	<i>17</i>
<i>Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	<i>18</i>
<i>Article U 3 – Accès et voirie .....</i>	<i>18</i>
<i>Article U 4 – Desserte par les reseaux .....</i>	<i>19</i>
<i>Article U 5 – Caractéristiques des terrains .....</i>	<i>20</i>
<i>Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	<i>21</i>
<i>Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>22</i>
<i>Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....</i>	<i>22</i>
<i>Article U 9 – Emprise au sol.....</i>	<i>22</i>
<i>Article U 10 – Hauteur maximale des constructions.....</i>	<i>23</i>
<i>Article U 11 – Aspect extérieur.....</i>	<i>23</i>
<i>Article U 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement .....</i>	<i>25</i>
<i>Article U 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins .....</i>	<i>27</i>
<i>Article U 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....</i>	<i>27</i>

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ..... 29**

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	31
Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	31
Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	31
Article 1AU 3 – Accès et voirie.....	33
Article 1AU 4 – Desserte par les reseaux.....	33
Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains.....	34
Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	35
Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	36
Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	36
Article 1AU 9 – Emprise au sol.....	37
Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions.....	37
Article 1AU 11 – Aspect extérieur.....	37
Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	39
Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés – Jardins.....	41
Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....	41

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 43**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	45
Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	45
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	46
Article A 3 – Accès et voirie.....	46
Article A 4 – Desserte par les reseaux.....	47
Article A 5 – Caractéristiques des terrains.....	47
Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	48
Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	48
Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	48
Article A 9 – Emprise au sol.....	48
Article A 10 – Hauteur maximale des constructions.....	49
Article A 11 – Aspect extérieur.....	49
Article A 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	49
Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....	49
Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....	49

**TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 51**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....	53
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	53
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	53
Article N 3 – Accès et voirie.....	54
Article N 4 – Desserte par les reseaux.....	54
Article N 5 – Caractéristiques des terrains .....	55
Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	55
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	55
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	55
Article N 9 – Emprise au sol .....	55
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions.....	55
Article N 11 – Aspect extérieur.....	56
Article N 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	56
Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés .....	56
Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....	56

# TITRE I :

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règlement (pièce écrite) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PIGNICOURT

---

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1-5 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

*En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.*

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PIGNICOURT aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4-2B par un tireté épais et repérées par la lettre **U**. Il s'agit des parties du territoire à vocation principale d'habitat dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend le secteur **Ur** dans lesquelles la proximité de l'eau souterraine impose des restrictions particulières.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont délimitées aux documents graphiques 4-2B par un tireté épais. Il s'agit des zones **1AU** : parties non-équipées du territoire de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre **A**. Cette zone comprend les secteurs **Ai** où s'appliquent des restrictions particulières du fait de l'inondabilité des terrains et les secteurs **Ap** où

s'appliquent des restrictions particulières du fait de la proximité des zones habitées ou d'autres intérêts à protéger (AEP, sécurité routière).

### Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

### Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- ↻ ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ↻ ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- ↻ ARTICLE 3 - Accès et voirie
- ↻ ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ↻ ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains
- ↻ ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ↻ ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ↻ ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ↻ ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ↻ ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ↻ ARTICLE 11 - Aspect extérieur
- ↻ ARTICLE 12 - Obligations de réaliser des places de stationnement
- ↻ ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- ↻ ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

*Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.*



### **ARTICLE 3 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Sans objet

### **ARTICLE 4 – LES EMBLEMES RÉSERVÉS**

---

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme sont matérialisés sur les plans de zonage par un figuré constitué d'une grille oblique à maille carrée et un numéro d'identification.

Le tableau figurant en légende des plans de zonage formant pièces graphiques du règlement, donne la liste des réserves publiques avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

### **ARTICLE 5 – « PASTILLAGE » DES BÂTIMENTS AGRICOLES**

---

Sans objet

### **ARTICLE 6 – « TRAME JARDIN »**

---

Sans objet

### **ARTICLE 7 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX**

---

Sans objet

## TITRE II :

## LEXIQUE



## **ARTICLE PREMIER - DÉFINITIONS**

---

Aux fins du présent règlement et sauf mention explicitement contraire dans les articles, on entend par :

### **Emprise au sol :**

Rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre brut de la construction à la surface du terrain d'assiette du projet.

### **Habitations légères de loisirs :**

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les caravanes et mobil-homes posés sur le sol ou sur des plots de fondation, n'ayant pas de ce fait conservé leur mobilité, doivent être regardées comme des habitations légères de loisirs.

### **Hauteur d'un bâtiment :**

Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant construction et le point le plus haut du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.

### **Sous-sols :**

Niveaux d'une construction dont le plancher est entièrement situé sous la cote du terrain naturel.

## **ARTICLE SECOND – CATÉGORIES DE DESTINATIONS DES BÂTIMENTS**

---

Les restaurants sont assimilés aux bâtiments à destination de commerce.

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE UNIQUE

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

#### ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux,
- ✓ les nouveaux bâtiments à destination agricole, hors des cas mentionnés à l'article U 2.
- ✓ les bâtiments à destination d'industrie,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article U 2,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article U 2 ;
- ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce ou d'artisanat, hors des cas mentionnés à l'article U 2,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article U 2.
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

**Dans le secteur U<sub>R</sub> sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ les sous-sols.

## ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, ou d'artisanat, sous réserve de ne pas générer de nuisances dues notamment au bruit,
- ✓ les aérogénérateurs à conditions qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,
- ✓ Les aménagements et les extensions de bâtiments agricoles existants :
  - sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
  - à condition que l'extension ne représente pas plus de 15 % de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>.
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne (détruite) soit au plus égal à 1 et au plus égal à 1,15 pour les bâtiments agricoles.

Le niveau de rez de chaussée de toute construction en zone U (y compris le secteur Ur) doit respecter une cote minimale de 58,70 m NGF et le niveau le plus bas de la construction ne devra pas se situer à une cote inférieure à 56,50 m NGF.

L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

## ARTICLE U 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.



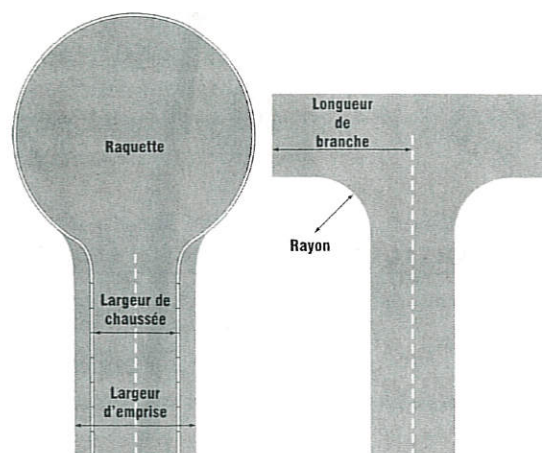
### 3.2. Voirie

*Cette partie de l'article 3 s'applique aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.*

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 50 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



## ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

### 4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.  
Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

✓ **Eaux pluviales :**

**Rappel**

*- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

**ARTICLE U 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

*Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.*

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 3 mètres:

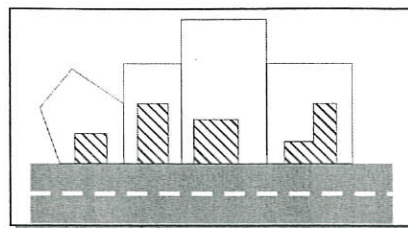
Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades. Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

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

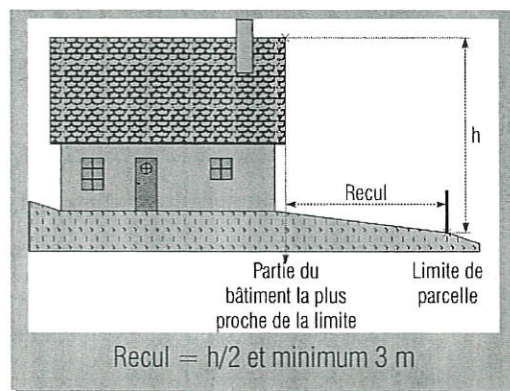
*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

*Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions peuvent être réalisées en retrait par rapport à chacune des limites latérales.



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.



## ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsque des constructions à destination d'habitation ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

## ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée plus un étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+combles),

Ou

- 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faitage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

Pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 dispositifs architecturaux résultants de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;
- Les projets de qualité d'architecture innovante dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente (s'inscrivant par exemple dans le cadre du développement durable).

### **11.1. Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

**Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

## **11.2. Le volume des constructions**

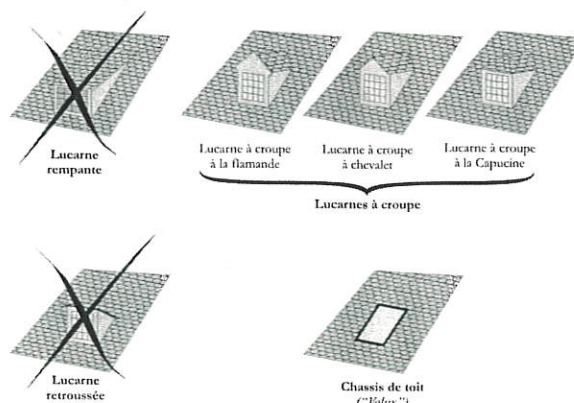
Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau de la route servant d'accès sont interdits.

## **11.3. Les toitures**

Les constructions seront couvertes par une toiture d'une inclinaison minimale de 30° et dont le débordement latéral sur pignon ne dépassera pas 40 cm. Les garages et annexes pourront être dotés d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les toitures en tôle ondulée non-peinte sont interdites.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.



## **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les enduits seront teintés dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes

### **Sont interdits :**

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.

## **11.5. Les garages et annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

### **11.6. Les clôtures**

#### **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur d'1 m maximum et la hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

#### **Autres clôtures :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts non interdits à l'article UA 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

## **ARTICLE U 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

### **12.1 - Dimension des places et des accès**

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à 5 m x 2,30 m. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à 6,50 m x 2,50 m

### **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.

En plus du stationnement des véhicules automobiles, tout établissement recevant du public et tout immeuble collectif doit aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

*Nota :*

*La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables*

✓ **Constructions à destination d'habitation :**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de **2 places destinées aux véhicules légers par logement**. Toutefois, ce nombre peut être réduit à 1 place par logement dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

✓ **Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

✓ **Constructions à destination de bureaux**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher affectée aux activités**.

✓ **Constructions à destination de commerce**

Il sera aménagé au moins **deux places de stationnement par établissement**, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ **Constructions à destination d'activité d'artisanat**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires**.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.

✓ **Constructions à destination d'entrepôt**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **33 % de la surface de plancher affectée aux activités**.



**ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS  
CLASSÉS - JARDINS**

---

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

**ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**



## CHAPITRE UNIQUE

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

#### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ les constructions ou aménagements incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux,
- ✓ les bâtiments à destination d'industrie,
- ✓ les bâtiments à destination agricole,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce ou d'artisanat, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2.
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

#### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :**

- ✓ les constructions non interdites à l'article 1AU 1 à condition que l'aménagement de chaque zone se fasse sous la forme d'un aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation..

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- ✓ les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, ou d'artisanat, sous réserve de ne pas générer de nuisances dues notamment au bruit,
- ✓ les aérogénérateurs à conditions qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1.

Le niveau de rez de chaussée de toute construction en zone 1AU doit respecter une cote minimale de 58,70 m NGF et le niveau le plus bas de la construction ne devra pas se situer à une cote inférieure à 56,50 m NGF.

L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès et voiries nouvelles doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

### **3.2. Voirie**

*Cette partie de l'article 3 s'applique aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.*

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles sera de 7 m.

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 50 m de longueur sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. Le raccordement des constructions devra se faire directement sur les canalisations communales situées dans le domaine public des routes desservant ces zones (rue des Tilleuls, rue de l'Étang et portion à aménager du chemin rural de Pignicourt à Pontgivart)

### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.  
Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.
- ✓ **Eaux pluviales** :

**Rappel**

*- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues des parties de terrains privés nouvellement imperméabilisées doivent être dirigées vers un dispositif autonome de rétention et d'infiltration.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

**ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

*Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.*

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 3 mètres:

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades. Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

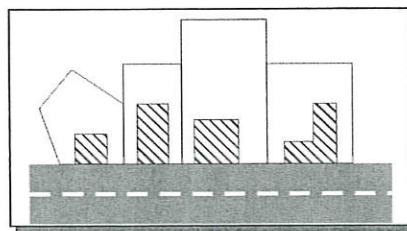


## ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

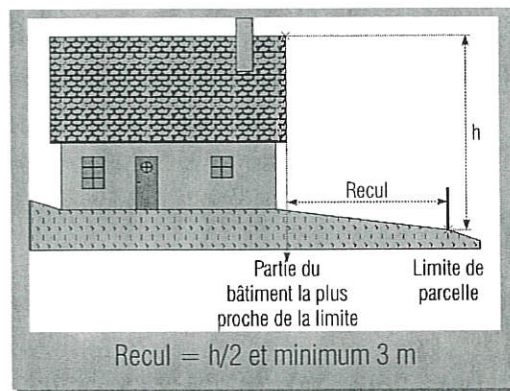
*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

*Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à chacune des limites latérales:



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.



## ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments à destination d'habitation doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

*Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 55 % de la surface du terrain d'assiette du projet, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée plus un étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+combles),

Ou

- 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faitage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

Pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 dispositifs architecturaux résultants de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;
- Les projets de qualité d'architecture innovante dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente (s'inscrivant par exemple dans le cadre du développement durable).

### **11.1. Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

**Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

**11.2. Le volume des constructions**

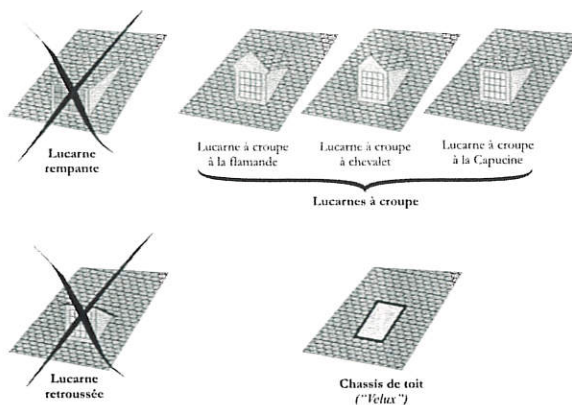
Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau de la route servant d'accès sont interdits.

**11.3. Les toitures**

Les constructions seront couvertes par une toiture d'une inclinaison minimale de 30° et dont le débordement latéral sur pignon ne dépassera pas 40 cm. Les garages et annexes pourront être dotés d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les toitures en tôle ondulée non-peinte sont interdites.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.



**11.4. Murs et Revêtement des constructions**

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les enduits seront teintés dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes

**Sont interdits :**

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.

### **11.5. Les garages et annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

### **11.6. Les clôtures**

#### **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur d'1 m maximum et la hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

#### **Autres clôtures :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts non interdits à l'article 1AU 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

### **12.1 - Dimension des places et des accès**

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à 5 m x 2,30 m. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à 6,50 m x 2,50 m

### **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.

En plus du stationnement des véhicules automobiles, tout établissement recevant du public et tout immeuble collectif doit aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Nota :

*La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables*

✓ **Constructions à destination d'habitation :**

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de **2 places destinées aux véhicules légers par logement**. Toutefois, ce nombre peut être réduit à 1 place par logement dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

✓ **Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

✓ **Constructions à destination de bureaux**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher affectée aux activités**.

✓ **Constructions à destination de commerce**

Il sera aménagé au moins **deux places de stationnement par établissement**, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ **Constructions à destination d'activité d'artisanat**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface de plancher affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires**.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.

✓ **Constructions à destination d'entrepôt**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 33 % de la surface de plancher affectée aux activités.

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS  
CLASSÉS - JARDINS**

---

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

Dans l'emprise couverte aux plans n° 5-2B (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RD 966), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non liées aux activités agricoles hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

Dans le secteur Ai sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ toutes constructions et aménagements incompatibles avec le règlement de la zone rouge du PPRI applicable.

Dans le secteur Ap sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ toutes constructions et aménagements hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;



## **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

### **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :**

- ✓ Les constructions à usage d'habitation (y compris les installations d'assainissement autonomes qui y sont liées) à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et dans la limite d'une habitation par unité foncière ;
- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;
- ✓ Les équipements techniques publics (en particulier routiers) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage à la triple condition que le nombre d'emplacements soit inférieur ou égal à 6, que le nombre de campeurs soit inférieur à 20 et qu'ils soient situés à proximité d'une ferme ;
- ✓ Les carrières à condition que leur réaménagement après extraction ne comporte pas de plan d'eau et permette la reprise de l'exploitation agricole de l'ensemble des terrains concernés.

### **Dans le secteur Ap, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, et dans la mesure où la condition citée est remplie :**

- ✓ Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publiques à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- ✓ Les aménagements et les extensions de bâtiments agricoles existants à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1,15 ;
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1,15.

## **ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable existant, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont à déterminer avec l'administration compétente. L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles :** leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

- ✓ **Eaux pluviales :**

#### **Rappel**

*- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

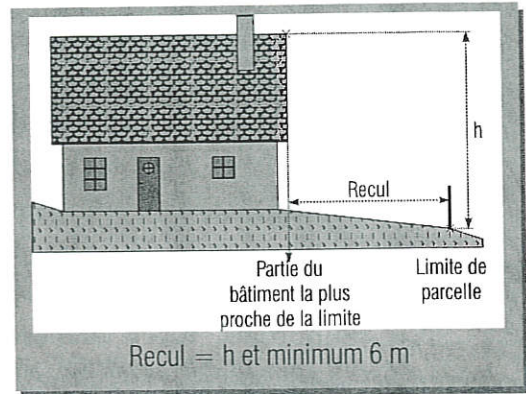
---

Il n'est pas fixé de règle.

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

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

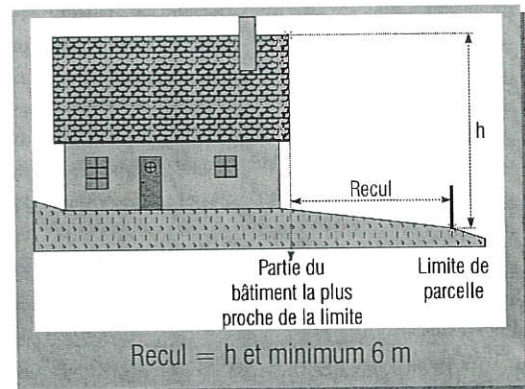
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.



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

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.



## ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).*

La hauteur maximale est limitée à 15 mètres; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

**Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

#### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE VI :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique.

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article N2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières ;
- ✓ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :**

- ✓ les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement ;
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ✓ Les modifications et les extensions des constructions existantes dont la construction neuve serait interdite à condition que les extensions soient limitées (de l'ordre de 20 %) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- ✓ les aérogénérateurs s'ils ne sont destinés qu'à l'autoconsommation et s'ils ne créent pas de nuisances sonores ou paysagères ;
- ✓ les annexes, garages s'ils sont situés sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation.

### **ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont à déterminer avec l'administration compétente. L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

#### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :** le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux pluviales :**

#### **Rappel**

*- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 3 mètres.

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 10 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;



## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, 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.

### **Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.