



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRIMONT

## Règlement écrit

### Document D1

Pour le Président,  
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Transmission en sous-préfecture en annexe de la  
délibération du 25 septembre 2025 approuvant  
la procédure d'élaboration du PLU de Brimont

## Table des matières

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....                                                      | 4  |
| Trame Verte et Bleue .....                                                                 | 4  |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....                               | 4  |
| La Zone UD .....                                                                           | 5  |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                         | 5  |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 7  |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                    | 13 |
| La Zone UM .....                                                                           | 16 |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                         | 16 |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....  | 16 |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                    | 16 |
| La Zone UX.....                                                                            | 17 |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                         | 17 |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....  | 19 |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                    | 21 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....                             | 23 |
| La Zone 1AU.....                                                                           | 24 |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                         | 24 |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....  | 27 |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                    | 31 |
| TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....                              | 33 |
| La Zone A – Secteur Aa.....                                                                | 34 |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                         | 42 |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....  | 44 |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                    | 48 |
| La Zone A – Secteur Ab.....                                                                | 50 |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                         | 50 |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....  | 52 |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                    | 55 |
| La Zone A – Secteur Ac .....                                                               | 57 |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                         | 57 |

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .... | 59 |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                   | 62 |
| La Zone A – Secteur At .....                                                              | 64 |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                        | 64 |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .... | 66 |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                   | 70 |
| La Zone A – Secteur Av .....                                                              | 72 |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                        | 72 |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .... | 74 |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                   | 77 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....              | 80 |
| La Zone N.....                                                                            | 81 |
| Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols.....                        | 81 |
| Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .... | 82 |
| Chapitre 3 : Équipement et réseaux.....                                                   | 85 |

# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Trame Verte et Bleue

La Commune est couverte par une orientation de programmation et d'aménagement (OAP) thématique portant sur la Trame Verte et Bleue locale. Elle comprend une cartographie des continuités écologiques recensées sur le ban communal ainsi que des objectifs de maintien / restauration de ces milieux.

Ses principes s'appliquent en sus des dispositions réglementaires déclinées ci-après dans l'ensemble des zones Urbaines, A urbaniser, Agricoles et Naturelles du PLU.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18<sup>1</sup>

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

Catégories de zone urbaine retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune :

|                |                                                                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones U</b> | <b>La zone UD</b> comprenant deux secteurs : UDa et UDb et un sous-secteur UDa1. |
|                | <b>La zone UM</b>                                                                |
|                | <b>La zone UX</b>                                                                |

La zone urbaine est exposée aux risques naturels et technologiques suivants :

| <b>Zone</b> | <b>Risque</b>                     | <b>Niveau d'exposition</b> |
|-------------|-----------------------------------|----------------------------|
| UD          | Inondation                        | Aléa très faible           |
|             | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa nul à fort            |
|             | Cavités souterraines              | Aléa nul                   |
|             | Transport de matières dangereuses | Aléa nul                   |
| UM          | Inondation                        | Aléa moyen à fort          |
|             | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa nul à faible          |
|             | Cavités souterraines              | Aléa nul                   |
|             | Transport de matières dangereuses | Aléa nul                   |
| UX          | Inondation                        | Aléa moyen à fort          |
|             | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa nul à faible          |
|             | Cavités souterraines              | Aléa nul                   |
|             | Transport de matières dangereuses | Aléa nul                   |

<sup>1</sup> Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

## **La Zone UD**

---

### **Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**

#### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole liées à l'activité d'élevage d'animaux.
- 2) Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière.
- 3) Les constructions destinées au commerce de gros et les constructions de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol destinées à l'artisanat et au commerce de détail.
- 4) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire : liés à l'industrie, les entrepôts destinés au stockage des biens ou à la logistique, et les bureaux d'une superficie de plus de 250m<sup>2</sup>.
- 5) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 6) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>2</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation d'une caravane (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
  - Les installations de pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
  - Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.
  - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.
- 7) La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU<sup>3</sup> figurant au plan de zonage

---

<sup>2</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

<sup>3</sup> Eléments à protéger pour des motifs d'ordre historique et culturel (en zone urbaine : l'église Saint-Rémi) (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

- 8) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU<sup>4</sup>, figurant au plan de zonage :
- Les constructions et installations sont interdites ;
  - Les dépôts de toute nature sont interdits.

Dans le secteur UDb :

- 9) Les changements de destination des constructions annexes implantées en limite séparative.
- 10) **Dans le secteur figurant au plan au titre du R151-31-2 °CU** (situé dans le lotissement de la Renardière) sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 3) Les autres constructions et installations à destination d'activités sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment des garages, celle-ci ne pourra être réalisée que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 5) Les travaux, installations et aménagements de type exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés,
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
  - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 6) Le déplacement des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU<sup>3</sup>, à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.
- 7) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU<sup>3</sup>, figurant au plan de zonage, les ouvrages, les travaux et aménagement sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien

---

<sup>4</sup>. Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Situés dans la zone urbaine, ils concernent les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

des talus ou des espaces plantés.

#### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

#### **Article 1.4. Mixité sociale**

Non réglementé.

## ***Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées **au 2.1.4.**
- 2) Par exception, les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Dans le secteur UDa et UDa1 :

- 3) Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite d'emprise du domaine public,
  - soit en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
  - et/ou en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public (pour le cas d'un bâtiment en L par exemple).

Dans le secteur UDb :

- 4) Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

#### ***2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions principales existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées **au 2.1.4.**
- 2) Par exception, les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

- 3) Les constructions **annexes**<sup>5</sup> présentant une hauteur de plus de 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 ( $d=H/2$ ) et jamais inférieure à 3 m.

Dans les secteur UDa et UDa1:

- 4) Les constructions principales doivent être implantées :
- soit d'une limite séparative à l'autre,
  - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit à une distance d'au moins 3 m de toutes les limites séparatives.

Dans le secteur UDb :

- 5) Pour les constructions principales, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur avec une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
- 6) Pour les constructions annexes, elles peuvent être implantées en limite séparative mais à condition :
- d'être implantées sur une seule des limites séparatives ;
  - et que les autres constructions soient en retrait d'au moins **3m** des autres limites séparatives.

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

Non réglementé.

### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

1) **Par rapport aux limites du domaine public**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.1**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

2) **Par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

## **Article 2.2. Volumétrie**

### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

Dans le secteur UDa1 et UDb :

---

<sup>5</sup> Pour information : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- 1) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.
- 2) Dans le cas de construction existante ne répondant pas aux prescriptions, la reconstruction à l'identique de la construction est autorisée et les extensions sont autorisées dans la limite totale de 20m<sup>2</sup> maximum.
- 3) Par exception, les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

### **2.2.2. La hauteur des constructions**

#### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La hauteur des constructions ne peut dépasser 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 2) Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées **au 2.3.1.**
- 3) Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables soit :
  - un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
  - un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 4) Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder plus de 1,00 m par rapport au terrain naturel.
- 5) Afin de limiter la surélévation des constructions, la hauteur maximale du niveau du rez-de-chaussée est fixée à 80 centimètres par rapport au niveau de la rue.
- 6) Lorsqu'une construction est édifiée en ordre continu, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et au faîtage est égale à celles d'une des deux constructions voisines.
- 7) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 8) Cet alinéa ne s'applique pas aux extensions et aux reconstructions ou réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- 9) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 10) Par exception, les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

#### Dans le secteur UDa et UDa1

- 11) Les constructions annexes implantées en limite séparative devront présenter une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

#### Dans le secteur UDb

- 12) Les constructions annexes implantées en limite séparative devront présenter une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6,5 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

## **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.
- 2) Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas la règle fixée à l'article 2.2.2 , ou lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant :
  - Soit la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante
  - Soit la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Par son aspect, la construction ne doit 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.
- 2) Par exception, les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.
- 3) Les murs donnant sur les voies publiques ou privées doivent être maçonnés. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, y compris en cas de changement de destination.
- 4) Les teintes des murs doivent être mates, et s'identifier aux constructions environnantes. Toutefois, les constructions nouvelles constituées de matériaux en pierre ou en brique ne sont pas concernées.

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

#### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Pour les constructions existantes et dans le cas d'agrandissement des constructions existantes, les toitures peuvent être refaites à l'identique ou respecter les règles des nouvelles constructions.
- 2) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - Les toitures excédant 50 m<sup>2</sup> de superficie doivent être à au moins 2 pentes.
  - La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°.
  - Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile » ou « ardoise ». Pour les constructions donnant sur la place de l'église, les toits doivent être constitués de matériaux dont l'aspect est l'ardoise.
- 3) Pour l'ensemble des constructions, les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.

#### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

##### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les clôtures dont les murs donnent sur les voies publiques ou privées doivent être maçonnés. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutefois, les constructions nouvelles constituées de matériaux en pierre ou en brique ne sont pas concernées.
- 2) Les teintes des murs de clôture édifiés en limite du domaine public doivent être mates et s'identifier aux constructions environnantes. L'aspect des matériaux doit être sobre dans les coloris. Elles ne doivent pas comporter d'éléments ou d'ornements fantaisistes et incompatibles avec l'aspect des clôtures environnantes. Elles ne doivent pas comporter de plaques de soubassement de plus de 0,60 m de haut.

##### Dans les secteurs UDa et UDa1

- 3) Les nouvelles clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2,70 m par rapport au terrain naturel.
  - Soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m et maximum de 1 m surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2,70 m de hauteur, par rapport au terrain naturel.Toutefois, dans le cas de reconstructions ou d'extension de clôtures ne respectant pas les règles précédentes, celles-ci peuvent reprendre les mêmes caractéristiques que les clôtures existantes.

##### Dans le secteur UDb :

- 4) Les nouvelles clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :
  - Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage vert, le tout d'une hauteur maximum de 2,70 m par rapport au terrain naturel. De plus, la haie devra être positionnée en premier plan et seule visible depuis le domaine public.
  - Soit d'un muret surmonté ou non d'une grille mais l'ensemble ne peut excéder 2m de haut et doit être édifié à l'intérieur de la propriété, de telle sorte que l'aspect végétal soit maintenu côté domaine public.Toutefois, dans le cas de reconstructions ou d'extension de clôtures ne respectant pas les règles précédentes, celles-ci peuvent reprendre les mêmes caractéristiques que les clôtures existantes.

#### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **2.3.7. Règles différenciées entre les niveaux des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

## **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Non règlementé.

### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non règlementé.

### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords de la construction. Il devra être planté au minimum un arbre à haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Ces plantations doivent être constituées d'essences variées et locales.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun. Les plantations réalisées sur le domaine public ne sont pas comprises.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales

### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU, figurant au plan de zonage :

- Les terrains doivent être maintenus en espaces non bâtis, cultivés ou plantés pour le maintien des continuités écologiques ou en qualité d'espace de transition avec la zone agricole.
- Les secteurs boisés ou espaces de verger doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente et pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Non réglementé.

## **Article 2.5. Stationnement**

### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 3) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement.
- 4) Dans le cadre de changement de destination de construction existante vers la destination d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 5) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État ou pour les logements locatifs intermédiaires, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité de commerce et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire que sont les bureaux, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
  - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m<sup>2</sup>.
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Dans l'ensemble de la zone :

**Accès :**

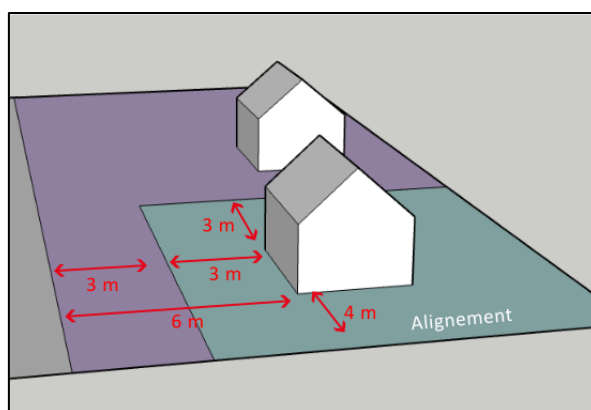
Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès carrossable à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Dans le secteur UDa

Les accès au secteur sur la rue des Crétilleux sont interdits.

#### Dans le secteur UDa1

En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 3m sur toute la longueur et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.



*Schéma à valeur illustrative*

#### Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Lorsqu'une voie nouvelle sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
- 3) Les voies nouvelles devront présenter une emprise totale de 5m minimum.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

#### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

##### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

#### Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement au réseau public d'eau potable devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers.

##### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement, dès que celui-ci sera réalisé. Le branchement au réseau d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers. En l'attente d'un réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Toute installation non soumise à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### ***3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité***

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

### ***3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement***

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### ***3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

## **La Zone UM**

---

### **Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**

**Rappel :** la zone est couverte par une orientation de programmation et d'aménagement. Les constructions, installations et aménagements effectués dans la zone devront être compatibles avec ses principes écrits et schématiques.

#### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Toute construction qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités militaires.
- 2) Toute installation susceptible d'occasionner des perturbations des transmissions radioélectriques du centre de réception et d'émission exploité par l'Etat.

#### **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;

### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

Non réglementé

### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

**Rappel :** la zone est couverte par une orientation de programmation et d'aménagement. Les constructions, installations et aménagements effectués dans la zone devront être compatibles avec ses principes écrits et schématiques.

#### Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'hébergement.
- 2) Les constructions à usage de logement et tout changement de destination de construction existante ayant pour vocation à accueillir de l'habitat, sauf visées à l'article 1.2.
- 3) Les constructions destinées au commerce et aux activités de services recouvrant : hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.
- 4) Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics recouvrant : salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- 5) Les constructions destinées à un centre de congrès et d'exposition<sup>6</sup>.
- 6) Sont également interdits, les travaux, installations et aménagements suivants<sup>7</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation d'une caravane (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
  - Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique

---

<sup>6</sup> Définition : La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths... source : fiche technique : réforme des destinations de construction, publiée par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable en Février 2017.

<sup>7</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

- Les dépôts à ciel ouvert de déchets. Sont exclus de cette interdiction : les points de compostage et les bennes à déchets et les dépôts de matériaux liés à une activité de recyclage ou de valorisation de matériaux implantée sur place.

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à destination de logement à condition de correspondre :
  - à un logement de gardiennage, dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
  - et d'être intégrées au bâtiment.
- 2) Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de correspondre aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés suivants :
  - les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
  - les constructions industrielles concourant à la production d'énergie, hormis les installations d'éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
  - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- 4) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour les habitations riveraines, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 5) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :
  - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
  - la construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
  - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
    - ✓ les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides
    - ✓ la création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides.

## **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

### **1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

**1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :**

Non réglementé.

**1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations**

Non réglementé.

**1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs**

Non réglementé

**Article 1.4. Mixité sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 2.1. Implantation des constructions**

**2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Les constructions devront être implantées :
  - soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public ;
  - soit en limite d'emprise publique.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction initiale.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements et services publics d'intérêt collectif et les bâtiments de gardiennage ou de contrôle d'accès.

**2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions devront être réalisées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Toute implantation sur une des limites séparatives nécessitera un dispositif coupe-feu.
  - soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction initiale.
- 3) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements et services publics d'intérêt collectif et les bâtiments de gardiennage ou de contrôle d'accès.

**2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

**Article 2.2. Volumétrie**

**2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**2.2.2. La hauteur des constructions**

- 1) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres par rapport au terrain naturel, hors éléments techniques.
- 2) Par exception, l'ensemble des règles citées ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements et services publics d'intérêt collectif et les bâtiments de gardiennage ou de contrôle d'accès.

### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

## **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Non réglementé

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Non réglementé

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

Non réglementé

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Non réglementé

### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

## **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- 1) Dans le cas d'opération d'aménagement au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté. Les plantations réalisées sur le domaine public ne sont pas comprises. Les plantations sont variées et locales.
- 2) Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

#### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

#### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Non réglementé.

### **Article 2.5. Stationnement**

#### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

#### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### Accès :

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol.

##### Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une emprise d'au moins 6,50 mètres, hormis en impasse où elles devront avoir une emprise d'au moins 4 mètres.
- 3) Lorsqu'une de ces voies sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, secours...), de faire demi-tour.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement au réseau public d'eau potable devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers.

### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement, dès que celui-ci sera réalisé. Le branchement au réseau d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers. En l'attente d'un réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Toute installation non soumise à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

- 1) Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
- 2) L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.
- 3) Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20<sup>8</sup>

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune :

|                 |                                                                               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones AU</b> | <b>La zone 1AU</b> Zone mixte à dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation. |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|

La zone urbanisée est exposée aux risques naturels et technologiques suivants :

| <b>Zone</b> | <b>Risque</b>                     | <b>Niveau d'exposition</b> |
|-------------|-----------------------------------|----------------------------|
| AU          | Inondation                        | Aléa très faible           |
|             | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa fort                  |
|             | Cavités souterraines              | Aléa nul                   |
|             | Transport de matières dangereuses | Aléa nul                   |

---

<sup>8</sup> Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

## **La Zone 1AU**

---

### **Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**

#### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2) Les constructions destinées au logement ou à l'hébergement non incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 3) Les constructions destinées au commerce et aux activités de services recouvrant artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.
- 4) Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 5) Toute construction destinée aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire recouvrant industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
- 6) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 7) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>9</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation d'une caravane (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
  - Les installations de pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
  - Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.
  - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.

---

<sup>9</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

- Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 3) Les autres constructions et installations à destination d'activités sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) Au regard de l'article R.151-21 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 constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. Il ne sera autorisé qu'une construction d'habitation par lot.
- 5) Dans le cas d'extensions de construction existante, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 6) Les travaux, installations et aménagements de type exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés,
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
  - qu'ils soient nécessaires aux fouilles archéologiques.

## **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

### **1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

### **1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :**

Non réglementé.

### **1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations**

Non réglementé.

### **1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs**

Non réglementé

## **Article 1.4. Mixité sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

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

Non réglementé.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Pour les constructions principales, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur avec une distance minimale de **4 m**.
- 2) Les constructions **annexes**<sup>10</sup> peuvent être implantées en limite séparative mais à condition :
  - d'être implantées sur **une seule des limites séparatives** ;
  - et que les autres constructions soient en retrait d'au moins **4m** des autres limites séparatives.

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

Non réglementé.

#### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

### **Article 2.2. Volumétrie**

#### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

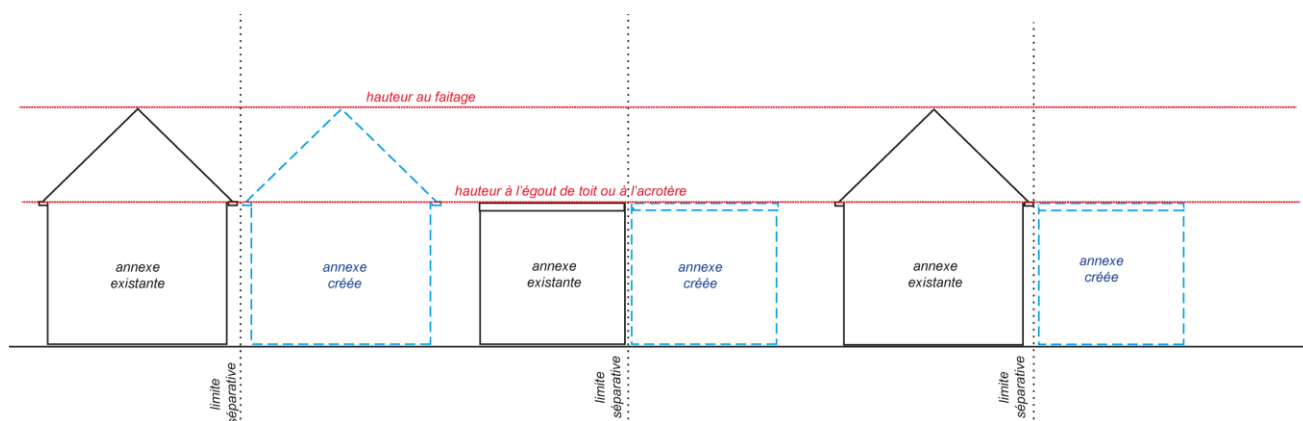
#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

- 1) La hauteur des constructions ne peut dépasser 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 2) Les constructions annexes implantées en limite séparative devront présenter une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 3) Lorsqu'une construction annexe est implantée en limite séparative et qu'elle est édifiée en ordre continu avec une autre construction annexe, sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère

---

<sup>10</sup> Pour information : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

doit être égale à celle de la construction annexe voisine.



*Schéma à valeur illustrative*

- 4) Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables soit :
  - un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
  - un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 5) Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder plus de 1,00 m par rapport au terrain naturel.
- 6) Afin de limiter la surélévation des constructions, la hauteur maximale du niveau du rez-de-chaussée est fixée à 80 centimètres par rapport au niveau de la rue.
- 7) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 8) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 9) Par exception, les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé.

### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.
- 2) Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Non réglementé.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Par son aspect, la construction ne doit 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.
- 2) Par exception, les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.
- 3) Les murs donnant sur les voies publiques et privées doivent être maçonnés. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, y compris en cas de changement de destination.
- 4) Les teintes des murs doivent être mates, et s'identifier aux constructions environnantes. Toutefois, les constructions nouvelles constituées de matériaux en pierre ou en brique ne sont pas concernées.

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

Dans l'ensemble de la zone :

Pour l'ensemble des constructions principales ou annexes :

- 1) Les toitures excédant 50 m<sup>2</sup> de superficie doivent être à au moins 2 pentes.
- 2) La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°.
- 3) Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile » ou « ardoise ».
- 4) Pour l'ensemble des constructions, les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Dans l'ensemble de la zone :

Aspect des clôtures :

- 1) Les clôtures dont les murs donnent sur les voies publiques et privées doivent être maçonnés. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutefois, les constructions nouvelles constituées de matériaux en pierre ou en brique ne sont pas concernées.
- 2) Les teintes des murs de clôture édifiés en limite du domaine public doivent être mates et s'identifier aux constructions environnantes. L'aspect des matériaux doit être sobre dans les coloris. Elles ne doivent pas comporter d'éléments ou d'ornements fantaisistes et incompatibles avec l'aspect des clôtures environnantes. Elles ne doivent pas comporter de plaques de soubassement de plus de 0,60 m de haut.
- 3) Les clôtures édifiées en limite du domaine public doivent être constituées :
  - Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage vert, le tout d'une hauteur maximum de 2.70m par rapport au terrain naturel. De plus, la haie devra être positionnée en premier plan

et seule visible depuis le domaine public.

- Soit d'un muret surmonté ou non d'une grille mais l'ensemble ne peut excéder 2m de haut et doit être édifié à l'intérieur de la propriété, de telle sorte que l'aspect végétal soit maintenu côté domaine public.

### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

## **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées aux abords de la construction. Il devra être planté au minimum un arbre à haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Ces plantations doivent être constituées d'essences variées et locales.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun. Les plantations réalisées sur le domaine public ne sont pas comprises.
- 3) Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

En limite d'opération les clôtures bordant la zone naturelle boisée devront présenter des caractéristiques permettant le passage de la petite faune et des plantations sous forme de haies sont à créer en

accompagnement des dispositifs de clôtures.

## **Article 2.5. Stationnement**

### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.
- 2) Il devra être prévu un minimum de 2 places par logement. Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État ou pour les logements locatifs intermédiaires, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement
- 3) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 0.5 place ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 4) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès carrossable à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Lorsqu'une voie nouvelle sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
- 3) Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, le tracé, les caractéristiques et l'organisation de ces voies doivent permettre la desserte totale du secteur.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

## **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement au réseau public d'eau potable devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers.

### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement, dès que celui-ci sera réalisé. Le branchement au réseau d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers. En l'attente d'un réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Toute installation non soumise à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

## TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Rappel du code de l'urbanisme Article R151-22<sup>11</sup>.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est divisée en secteurs retenus au Plan Local d'Urbanisme de la commune :

|               |                      |                                                                                                                                                   |
|---------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone A</b> | <b>Le secteur Aa</b> | Secteur agricole de la ferme Wary (STECAL au titre du L.151-13 du CU)                                                                             |
|               | <b>Le secteur Ab</b> | Secteur agricole spécifique d'intérêt paysager.                                                                                                   |
|               | <b>Le secteur Ac</b> | Secteur agricole spécifique recouvrant les terres de l'ex-base aérienne                                                                           |
|               | <b>Le secteur Av</b> | Secteur agricole spécifique recouvrant les terres viticoles plantées et comprenant des habitations existantes (règles au titre du L.151-12 du CU) |
|               | <b>Le secteur At</b> | Secteur agricole du château (STECAL au titre du L.151-13 du CU)                                                                                   |

La zone agricole est exposée aux risques naturels et technologiques suivants :

| Zone | Risque                            | Niveau d'exposition      |
|------|-----------------------------------|--------------------------|
| A    | Inondation                        | Aléa faible à très élevé |
|      | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa nul à moyen         |
|      | Cavités souterraines              | Ouvrage militaire        |
|      | Transport de matières dangereuses | Concerné                 |

### Rappel du code rural et de la pêche maritime Article L311-1<sup>12</sup> (extrait)

**« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles [...] ».**

<sup>11</sup> Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

<sup>12</sup> Article du Code rural et de la pêche en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

## La Zone A

---

| Zone | Risque                            | Niveau d'exposition           |
|------|-----------------------------------|-------------------------------|
| A    | Inondation                        | Aléa très faible à très élevé |
|      | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa faible à moyen           |
|      | Cavités souterraines              | Non concerné                  |
|      | Transport de matières dangereuses | Concerné                      |

### Canalisation de transport de matière dangereuse :

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

## **Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**

### **Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>13</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34),
  - L'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 5 km des habitations.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 5) Toute construction ou plantation dans une bande de 12 m de part et d'autre de l'axe du pipeline Châlons-en-Champagne/Cambrai.
- 6) Le comblement des fossés.
- 7) La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU<sup>14</sup> figurant au plan de zonage

---

<sup>13</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

<sup>14</sup> Eléments à protéger pour des motifs d'ordre historique et culturel (en zone agricole : le château de Brimont) (Au  
PLU DE BRIMONT /// REGLEMENT - **Zone A**

- 8) Les constructions et installations classées pour l'environnement nécessaires à une unité de méthanisation.
- 9) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU<sup>15</sup>, figurant au plan de zonage :
  - Les constructions et installations sont interdites ;
  - Les dépôts de toute nature sont interdits.

#### **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :
  - à l'exploitation agricole ;
  - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
  - aux infrastructures de transport ;
  - les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics ;
  - aux fouilles archéologiques.
- 2) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :
  - Les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
  - La construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
  - Les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
    - Les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides.
    - La création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides.
- 3) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.
- 4) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées.
- 5) Le déplacement des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU<sup>14</sup>, à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.
- 6) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU, figurant au plan de zonage : Les ouvrages, les travaux et aménagement sont autorisés à condition d'être nécessaires à

---

*titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).*

<sup>15</sup>. Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Situés dans la zone urbaine, ils concernent les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

l'entretien du secteur ou des espaces plantés.

- 7) Hormis les constructions et installations classées pour l'environnement nécessaires à une unité de méthanisation, les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition d'être nécessaires aux infrastructures routières, à l'exploitation agricole (hormis celles visées au règlement) et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

#### **1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

#### **1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :**

Non réglementé.

#### **1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations**

Non réglementé.

#### **1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs**

Non réglementé

### **Article 1.4. Mixité sociale :**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

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

- 1) Le long des routes départementales hors agglomération, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée, la largeur de cette bande de recul obligatoire étant augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking etc.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas :
  - d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension des constructions existantes ;
  - de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - de bâtiments d'exploitation agricole ;
  - de réseaux d'intérêt publics.
- 3) Le recul de toutes les constructions, y compris agricoles, par rapport aux autres voies et emprises publiques et privées sera au moins de 3 mètres.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en recul d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives ;
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Concernant les annexes d'habitation, leur implantation devra respecter une distance maximale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle).

### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

## **Article 2.2. Volumétrie**

### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol **des constructions annexes** n'excèdera pas 50m<sup>2</sup>, cette surface ne pouvant être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

### **2.2.2. La hauteur des constructions**

- 1) La hauteur des constructions à destination d'activités n'excèdera pas 12 m par rapport au terrain naturel.
- 2) La hauteur des nouvelles constructions d'habitation, des extensions des bâtiments d'habitation et des annexes de bâtiment d'habitation n'excèdera pas 6m de l'égout du toit ou à l'acrotère. Elles ne peuvent comporter plus de deux niveaux habitables soit : un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 3) Toutefois, dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'étendre et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics sauf pour les stations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques, celles-ci ne doivent pas excéder 12 m par rapport au terrain naturel.
- 5) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale de la construction.
- 6) Il peut être dérogé à cette règle, dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation

des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces 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.

#### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus :**

Non réglementé.

#### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

La teinte des constructions doit être mate et permettre aux bâtiments de se fondre dans son environnement.

#### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

- 1) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - Les toitures excédant 50 m<sup>2</sup> de superficie doivent être à au moins 2 pentes.
  - La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°.
  - Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile » ou « ardoise ».
- 2) Pour l'ensemble des constructions : Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.

#### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Non réglementé.

#### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés :

- 1) Les secteurs identifiés au plan doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

~~2) Les plantations linéaires et ponctuelles existantes identifiées au plan seront maintenues et prolongées sur une emprise de 3m minimum. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.~~

### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

## **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des R.D et voies communales, hormis pour les constructions n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur. Ces plantations sont composées d'essences locales et variées. Les plantations en haies ou en ligne ne peuvent comporter de thuyas.

### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

## **Article 2.5. Stationnement**

### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Dans l'ensemble de la zone

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

#### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

#### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités.**

Non réglementé

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3) L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.
- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 5) Les accès directs à la RD 966 sont interdits.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Eau potable :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
- 2) Le branchement le cas échéant au réseau public d'eau potable devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers.
- 3) En cas d'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée à un système d'eau potable autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

## La Zone A – Secteur Aa

---

| Zone | Risque                            | Niveau d'exposition           |
|------|-----------------------------------|-------------------------------|
| A    | Inondation                        | Aléa très faible à très élevé |
|      | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa faible à moyen           |
|      | Cavités souterraines              | Non concerné                  |
|      | ICPE                              | Concerné                      |
|      | Transport de matières dangereuses | Concerné                      |

### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

#### Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Sont interdits :

- 10) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 11) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>16</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34),
  - L'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 12) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 5 km des habitations.
- 13) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 14) Toute construction ou plantation dans une bande de 12 m de part et d'autre de l'axe du pipeline Châlons-en-Champagne/Cambrai.
- 15) Le comblement des fossés.
- 16) La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU<sup>17</sup> figurant au plan de zonage
- 17) Les constructions et installations classées pour l'environnement nécessaires à une unité de méthanisation.

---

<sup>16</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

<sup>17</sup> Eléments à protéger pour des motifs d'ordre historique et culturel (en zone agricole : le château de Brimont) (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

18) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU<sup>18</sup>, figurant au plan de zonage :

- Les constructions et installations sont interdites ;
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

## Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

8) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :

- à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
- aux infrastructures de transport ;
- les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics ;
- aux fouilles archéologiques.

9) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :

- Les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
- La construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
- Les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
  - Les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides.
  - La création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides.

10) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.

11) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées.

12) Le déplacement des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU<sup>14</sup>, à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

13) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU, figurant au plan de zonage : Les ouvrages, les travaux et aménagement sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien du secteur ou des espaces plantés.

14) Les constructions et installations **nécessaires à l'activité agricole** sont autorisées à la condition suivante : dans le cas de **nouvelles** constructions, la création d'une surface de plancher habitable qui leur est nécessaire est autorisée sous réserve que cette dernière soit intégrée dans le bâtiment d'activité agricole et limitée à 80m<sup>2</sup> **au sol**.

---

<sup>18</sup>. Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Situés dans la zone urbaine, ils concernent les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

- 15) Hormis les constructions et installations classées pour l'environnement nécessaires à une unité de méthanisation, les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition d'être nécessaires aux infrastructures routières, à l'exploitation agricole (hormis celles visées au règlement) et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 16) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 17) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- 18) La remise en état des bâtiments d'habitation existants et leur reconstruction à l'identique est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

#### ***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

#### ***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

#### ***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

#### ***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

### **Article 1.4. Mixité sociale :**

Non réglementé.

## ***Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

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

- 4) Le long des routes départementales hors agglomération, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée, la largeur de cette bande de recul obligatoire étant augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking etc.

- 5) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas :
- d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension des constructions existantes ;
  - de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - de bâtiments d'exploitation agricole ;
  - de réseaux d'intérêt publics.
- 6) Le recul de toutes les constructions, y compris agricoles, par rapport aux autres voies et emprises publiques et privées sera au moins de 3 mètres.

### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 4) Les constructions doivent être implantées :
- Soit en recul d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives ;
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 5) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 6) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Concernant les annexes d'habitation, leur implantation devra respecter une distance maximale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle).

### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

## **Article 2.2. Volumétrie**

### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol **des constructions annexes** n'excèdera pas 50m<sup>2</sup>, cette surface ne pouvant être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

### **2.2.2. La hauteur des constructions**

- 7) La hauteur des constructions à destination d'activités n'excèdera pas 12 m par rapport au terrain naturel.
- 8) La hauteur des nouvelles constructions d'habitation, des extensions des bâtiments d'habitation et des annexes de bâtiment d'habitation n'excèdera pas 6m de l'égout du toit ou à l'acrotère. Elles ne peuvent comporter plus de deux niveaux habitables soit : un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 9) Toutefois, dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'étendre et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas

la hauteur de la construction existante.

- 10) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics sauf pour les stations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques, celles-ci ne doivent pas excéder 12 m par rapport au terrain naturel.
- 11) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale de la construction.
- 12) Il peut être dérogé à cette règle, dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces 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.

#### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus :**

Non réglementé.

#### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

La teinte des constructions doit être mate et permettre aux bâtiments de se fondre dans son environnement.

#### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

- 3) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - Les toitures excédant 50 m<sup>2</sup> de superficie doivent être à au moins 2 pentes.
  - La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°.
  - Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile » ou « ardoise ».
- 4) Pour l'ensemble des constructions : Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type

panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.

#### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Non réglementé.

#### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés :

- 3) Les secteurs identifiés au plan doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- 4) Les plantations linéaires et ponctuelles existantes identifiées au plan seront maintenues et prolongées sur une emprise de 3m minimum. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

#### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

### **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

#### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des R.D et voies communales, hormis pour les constructions n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur. Ces plantations sont composées d'essences locales et variées. Les plantations en haies ou en ligne ne peuvent comporter de thuyas.

#### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

#### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

**2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

**Article 2.5. Stationnement**

**2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Dans l'ensemble de la zone

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

**2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

**2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités.**

Non réglementé

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

**Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

**3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Accès :

- 6) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 7) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 8) L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.
- 9) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 10) Les accès directs à la RD 966 sont interdits.

**3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

**Article 3.2. Desserte par les réseaux**

**3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Eau potable :

- 4) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
- 5) Le branchement le cas échéant au réseau public d'eau potable devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers.
- 6) En cas d'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée à un système d'eau potable autonome conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

#### Eaux usées :

- 4) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 5) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 6) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

#### Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

## La Zone A – Secteur Ab

| Zone | Risque                            | Niveau d'exposition |
|------|-----------------------------------|---------------------|
| A    | Inondation                        | Aléa faible à fort  |
|      | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa faible à moyen |
|      | Cavités souterraines              | Concerné            |
|      | Transport de matières dangereuses | Concerné            |

### Canalisation de transport de matière dangereuse :

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

## Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

### Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>19</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34),
  - L'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les éoliennes.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 5) Toute construction ou plantation dans une bande de 12 m de part et d'autre de l'axe du pipeline Châlons-en-Champagne/Cambrai.
- 6) Le comblement des fossés.
- 7) La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU<sup>20</sup> figurant au plan de zonage

---

<sup>19</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

<sup>20</sup> Eléments à protéger pour des motifs d'ordre historique et culturel (en zone agricole : le château de Brimont) (Au  
PLU DE BRIMONT /// REGLEMENT - **Zone A**

- 8) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU<sup>21</sup>, figurant au plan de zonage :
- Les constructions et installations sont interdites ;
  - Les dépôts de toute nature sont interdits.

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :
- à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
  - les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics ;
  - aux fouilles archéologiques.
- 2) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :
- Les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
  - La construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
  - Les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
    - Les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides.
    - La création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides.
- 3) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées.
- 4) Le déplacement des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU<sup>14</sup>, à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.
- 5) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU, figurant au plan de zonage : Les ouvrages, les travaux et aménagement sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien du secteur ou des espaces plantés.

## **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

### **1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

### **1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :**

---

*titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).*

<sup>21</sup>. Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Situés dans la zone urbaine, ils concernent les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

Non réglementé.

### **1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations**

Non réglementé.

### **1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs**

Non réglementé

### **Article 1.4. Mixité sociale :**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le long des routes départementales hors agglomération, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée, la largeur de cette bande de recul obligatoire étant augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking etc.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas :
  - d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension des constructions existantes ;
  - de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - de réseaux d'intérêt publics.
- 3) Dans les autres secteurs : Le recul de toutes les constructions, y compris agricoles, par rapport aux autres voies et emprises publiques et privées sera au moins de 3 mètres.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en recul d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives ;
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Non réglementé.

#### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

### **Article 2.2. Volumétrie**

#### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

Non règlementé

#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

Non règlementé.

#### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.
- 2) Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces 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.

#### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus :**

Non réglementé.

#### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Non règlementé.

#### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

Non règlementé.

#### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Non règlementé.

#### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés :

- 1) Les secteurs identifiés au plan doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- 2) Les plantations linéaires et ponctuelles existantes identifiées au plan seront maintenues et prolongées sur une emprise de 3m minimum. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

#### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

### **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

#### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

#### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé.

#### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

#### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

#### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### **Article 2.5. Stationnement**

#### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

#### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités.**

Non réglementé

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3) L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.
- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 5) Les accès directs à la RD 966 sont interdits.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

##### Eau potable :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
- 2) Le branchement le cas échéant au réseau public d'eau potable devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers.
- 3) En cas d'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée à un système d'eau potable autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

**3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

**3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

**3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

## La Zone A – Secteur Ac

| Zone | Risque                            | Niveau d'exposition |
|------|-----------------------------------|---------------------|
| A    | Inondation                        | Aléa faible à fort  |
|      | Retrait-gonflement des argiles    | Non concerné        |
|      | Cavités souterraines              | Non concerné        |
|      | Transport de matières dangereuses | Non concerné        |

### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

#### Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>22</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34),
  - L'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 5 km des habitations.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 5) Toute construction ou plantation dans une bande de 12 m de part et d'autre de l'axe du pipeline Châlons-en-Champagne/Cambrai.
- 6) Le comblement des fossés.
- 7) La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU<sup>23</sup> figurant au plan de zonage
- 8) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU<sup>24</sup>, figurant au plan de zonage :

---

<sup>22</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

<sup>23</sup> Eléments à protéger pour des motifs d'ordre historique et culturel (en zone agricole : le château de Brimont) (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

<sup>24</sup> Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Situés dans la zone urbaine, ils concernent les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (Au titre, du Code de

- Les constructions et installations sont interdites ;
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

9) Les changements de destination des constructions existantes sont interdits

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :

- à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
- aux infrastructures de transport ;
- les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics ;
- aux fouilles archéologiques.

2) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :

- Les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
- La construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
- Les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
  - Les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides.
  - La création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides.

3) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolation acoustique définies par ces arrêtés.

4) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées.

5) Le déplacement des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU<sup>14</sup>, à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

6) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU, figurant au plan de zonage : Les ouvrages, les travaux et aménagement sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien du secteur ou des espaces plantés.

7) Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole** sont autorisées à la condition suivante : dans le cas de **nouvelles** constructions, la création d'une surface de plancher habitable qui leur est nécessaire est autorisée mais sous réserve que cette dernière soit intégrée dans le bâtiment d'activité agricole et limitée à 80m<sup>2</sup> **au sol**.

8) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition d'être nécessaires aux infrastructures routières, à l'exploitation agricole (hormis celles visées au règlement) et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de

---

*l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).*

protection venant toucher les zones d'habitat.

9) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

10) Dans ce secteur sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de nature technique à condition :

- de correspondre aux constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions concourant à la production d'énergie (agri-voltaïsme, unité de méthanisation...).
- et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

#### ***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

#### ***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

#### ***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

#### ***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

### **Article 1.4. Mixité sociale :**

Non réglementé.

## ***Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

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

1) Le long des routes départementales hors agglomération, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée, la largeur de cette bande de recul obligatoire étant augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking etc.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas :

- d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension des constructions existantes ;
- de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- de bâtiments d'exploitation agricole ;
  - de réseaux d'intérêt publics.
- 3) Dans les autres secteurs : Le recul de toutes les constructions, y compris agricoles, par rapport aux autres voies et emprises publiques et privées sera au moins de 3 mètres.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 4) Les constructions doivent être implantées :
- Soit en recul d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives ;
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 5) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 6) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Non réglementé.

#### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

### **Article 2.2. Volumétrie**

#### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40% de l'unité foncière. Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne pourra pas excéder 70% de la parcelle.

#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

Non règlementé.

#### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.
- 2) Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces 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.

#### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus :**

Non réglementé.

#### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

Non réglementé.

#### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

- 1) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - Les toitures excédant 50 m<sup>2</sup> de superficie doivent être à au moins 2 pentes.
  - La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°.
  - Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile » ou « ardoise ».
- 2) Pour l'ensemble des constructions : Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.

#### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Non réglementé.

#### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés :

- 1) Les secteurs identifiés au plan doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- 2) Les plantations linéaires et ponctuelles existantes identifiées au plan seront maintenues et prolongées sur une emprise de 3m minimum. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

#### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

### **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

#### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

#### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des R.D et voies communales, hormis pour les constructions n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur. Ces plantations sont composées d'essences locales et variées. Les plantations en haies ou en ligne ne peuvent comporter de thuyas.

#### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

#### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

#### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### **Article 2.5. Stationnement**

#### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

#### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

#### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités.**

Non réglementé

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3) L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.

- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 5) Les accès directs à la RD 966 sont interdits.

### ***3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets***

Non réglementé.

## **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

### ***3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau***

#### Eau potable :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
- 2) Le branchement le cas échéant au réseau public d'eau potable devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers.
- 3) En cas d'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée à un système d'eau potable autonome conformément à la réglementation en vigueur.

### ***3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement***

#### Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

### ***3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité***

Non réglementé.

### ***3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,***

#### Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### ***3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

## La Zone A – Secteur At

| Zone | Risque                            | Niveau d'exposition |
|------|-----------------------------------|---------------------|
| A    | Inondation                        | Aléa très faible    |
|      | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa moyen          |
|      | Cavités souterraines              | Non concerné        |
|      | Transport de matières dangereuses | Non concerné        |

### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

#### Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>25</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34),
  - L'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 5 km des habitations.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 5) Toute construction ou plantation dans une bande de 12 m de part et d'autre de l'axe du pipeline Châlons-en-Champagne/Cambrai.
- 6) Le comblement des fossés.
- 7) La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU<sup>26</sup> figurant au plan de zonage
- 8) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU<sup>27</sup>, figurant au plan de zonage :

---

<sup>25</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

<sup>26</sup> Eléments à protéger pour des motifs d'ordre historique et culturel (en zone agricole : le château de Brimont) (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

<sup>27</sup> Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Situés dans la zone urbaine, ils concernent les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et

- Les constructions et installations sont interdites ;
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

## Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :
  - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
  - aux infrastructures de transport ;
  - les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics ;
  - aux fouilles archéologiques.
- 2) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :
  - Les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
  - La construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
  - Les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
    - Les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides.
    - La création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides.
- 3) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.
- 4) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées.
- 5) Le déplacement des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU<sup>14</sup>, à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.
- 6) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU, figurant au plan de zonage : Les ouvrages, les travaux et aménagement sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien du secteur ou des espaces plantés.
- 7) Sont autorisées les changements de destination des constructions existantes vers les destinations autorisées.
- 8) Les **changements de destination** des constructions existantes **et les nouvelles** constructions ou installations sont autorisées à condition d'être destinées à l'habitation incluant logement et hébergement, Pour les surfaces de plancher habitable autorisées destinées au logement sont autorisés **les chambres d'hôtes** au sens de l'article D324-13 du code du tourisme **et les meublés de tourisme (type gîte)**.

---

*inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).*

- destinées au commerce et activité de service correspondant à l'hébergement hôtelier et touristique recouvrant les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- nécessaires à l'exploitation agricole pour l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

#### ***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

#### ***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

#### ***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

#### ***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

### **Article 1.4. Mixité sociale :**

Non réglementé.

## ***Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

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

- 1) Le long des routes départementales hors agglomération, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée, la largeur de cette bande de recul obligatoire étant augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking etc.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas :
  - d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension des constructions existantes ;
  - de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - de bâtiments d'exploitation agricole ;
  - de réseaux d'intérêt publics.
- 3) Le recul de toutes les constructions, y compris agricoles, par rapport aux autres voies et emprises publiques et privées sera au moins de 3 mètres.

#### ***2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- 1) Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en recul d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives ;
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou

de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Non réglementé.

### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

## **Article 2.2. Volumétrie**

### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des nouvelles constructions n'excèdera pas 100m<sup>2</sup>, cette surface ne pouvant être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

### **2.2.2. La hauteur des constructions**

- 1) La hauteur des constructions à destination d'activités n'excèdera pas 10m par rapport au terrain naturel.
- 2) La hauteur des **nouvelles** constructions d'habitation, des extensions des bâtiments d'habitation et des annexes de bâtiment d'habitation n'excèdera pas 6m de l'égout du toit ou à l'acrotère. Elles ne peuvent comporter plus de deux niveaux habitables soit : un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 3) Toutefois, dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'étendre et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics sauf pour les stations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques, celles-ci ne doivent pas excéder 12 m par rapport au terrain naturel.
- 5) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale de la construction.
- 6) Il peut être dérogé à cette règle, dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.
- 2) Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces 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.

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus :**

Non réglementé.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

La teinte des constructions doit être mate et permettre aux bâtiments de se fondre dans son environnement.

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

- 1) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - Les toitures excédant 50 m<sup>2</sup> de superficie doivent être à au moins 2 pentes.
  - La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°.
  - Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile » ou « ardoise ».
- 2) Pour l'ensemble des constructions : Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Non réglementé.

### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés :

- 1) Les secteurs identifiés au plan doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- 2) Les plantations linéaires et ponctuelles existantes identifiées au plan seront maintenues et

prolongées sur une emprise de 3m minimum. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

#### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

### **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

#### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des R.D et voies communales, hormis pour les constructions n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur. Ces plantations sont composées d'essences locales et variées. Les plantations en haies ou en ligne ne peuvent comporter de thuyas.

#### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

#### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

#### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### **Article 2.5. Stationnement**

#### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

#### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

#### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités.**

Non réglementé

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3) L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.
- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 5) Les accès directs à la RD 966 sont interdits.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

##### Eau potable :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
- 2) Le branchement le cas échéant au réseau public d'eau potable devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers.
- 3) En cas d'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée à un système d'eau potable autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

#### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

##### Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

***3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

## La Zone A – Secteur Av

| Zone | Risque                            | Niveau d'exposition |
|------|-----------------------------------|---------------------|
| A    | Inondation                        | Aléa très faible    |
|      | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa faible         |
|      | Cavités souterraines              | Non concerné        |
|      | Transport de matières dangereuses | Non concerné        |

### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

#### Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Sont interdits :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>28</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34),
  - L'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 5 km des habitations.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 5) Toute construction ou plantation dans une bande de 12 m de part et d'autre de l'axe du pipeline Châlons-en-Champagne/Cambrai.
- 6) Le comblement des fossés.
- 7) La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU<sup>29</sup> figurant au plan de zonage
- 8) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU<sup>30</sup>, figurant au plan de zonage :

---

<sup>28</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

<sup>29</sup> Eléments à protéger pour des motifs d'ordre historique et culturel (en zone agricole : le château de Brimont) (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

<sup>30</sup>. Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Situés dans la zone urbaine, ils concernent les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (Au titre, du Code de

- Les constructions et installations sont interdites ;
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

9) Les changements de destination des constructions existantes sont interdits

## **Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :

- à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
- aux infrastructures de transport ;
- les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics ;
- aux fouilles archéologiques.

2) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :

- Les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
- La construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
- Les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
  - Les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides.
  - La création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides.

3) Les constructions situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres concernées par les arrêtés préfectoraux réglementant le bruit aux abords du tracé de ces infrastructures (figurant en annexe-document E1) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique définies par ces arrêtés.

4) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées.

5) Le déplacement des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU<sup>14</sup>, à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

6) Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 CU, figurant au plan de zonage : Les ouvrages, les travaux et aménagement sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien du secteur ou des espaces plantés.

7) Dans les secteurs de bâtis isolés identifiés sur le règlement graphique et sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les travaux de rénovation, de réfection, de surélévation et d'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances dans le respect des prescriptions établies par le règlement de la zone. L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 20% de la surface de plancher de la construction, réalisée en une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

8) La remise en état des bâtiments d'habitation existants et leur reconstruction à l'identique est autorisée

---

*l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).*

à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du secteur.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

#### ***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

#### ***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

#### ***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

#### ***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

### **Article 1.4. Mixité sociale :**

Non réglementé.

## ***Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### **Article 2.1. Implantation des constructions**

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

- 1) Le long des routes départementales hors agglomération, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée, la largeur de cette bande de recul obligatoire étant augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking etc.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas :
  - d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension des constructions existantes ;
  - de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - de bâtiments d'exploitation agricole ;
  - de réseaux d'intérêt publics.
- 3) Le recul de toutes les constructions, y compris agricoles, par rapport aux autres voies et emprises publiques et privées sera au moins de 3 mètres.

#### ***2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- 1) Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en recul d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives ;
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Concernant les annexes d'habitation, leur implantation devra respecter une distance maximale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU (distance comptée au point le plus proche entre la construction existante et la construction nouvelle).

### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

## **Article 2.2. Volumétrie**

### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

- 1) L'emprise au sol des extensions de construction à vocation d'habitation existante n'excèdera pas 50m<sup>2</sup>, cette surface ne pouvant être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.
- 2) L'emprise au sol des annexes d'habitation ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>, cette surface ne pouvant être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

### **2.2.2. La hauteur des constructions**

- 1) La hauteur des **nouvelles** constructions d'habitation, des extensions des bâtiments d'habitation et des annexes de bâtiment d'habitation n'excèdera pas 6m de l'égout du toit ou à l'acrotère. Elles ne peuvent comporter plus de deux niveaux habitables soit : un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 2) Toutefois, dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'étendre et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.
- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics sauf pour les stations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques, celles-ci ne doivent pas excéder 12 m par rapport au terrain naturel.
- 4) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale de la construction.
- 5) Il peut être dérogé à cette règle, dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

## **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.
- 2) Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation : Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.
- 3) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces 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.

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus :**

Non réglementé.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

La teinte des constructions doit être mate et permettre aux bâtiments de se fondre dans son environnement.

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

- 1) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :
  - Les toitures excédant 50 m<sup>2</sup> de superficie doivent être à au moins 2 pentes.
  - La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45°.
  - Les toits doivent être constitués de matériaux d'aspect « tuile » ou « ardoise ».
- 2) Pour l'ensemble des constructions : Les dispositifs favorisant les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

Non réglementé.

### **2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- 1) Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés :
- 2) Les secteurs identifiés au plan doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- 3) Les plantations linéaires et ponctuelles existantes identifiées au plan seront maintenues et prolongées sur une emprise de 3m minimum. Les plantations en alignement sont à préserver en continuité. Toutefois, dans le cas de travaux rendus nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, les coupes et abattages sont autorisés et celles-ci seront remplacées ou repositionnées de manière à assurer une continuité végétale. Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales et variées.

#### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.**

Non réglementé.

### **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non réglementé.

#### **2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des R.D et voies communales, hormis pour les constructions n'excédant pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50m de hauteur. Ces plantations sont composées d'essences locales et variées. Les plantations en haies ou en ligne ne peuvent comporter de thuyas.

#### **2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Non réglementé.

#### **2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

#### **2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### **Article 2.5. Stationnement**

#### **2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

#### **2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

#### **2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités.**

Non réglementé

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux**

## **voies ouvertes au public**

### Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3) L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.
- 4) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 5) Les accès directs à la RD 966 sont interdits.

### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

## **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

#### Eau potable :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
- 2) Le branchement le cas échéant au réseau public d'eau potable devra être conforme à la réglementation en vigueur et être à la charge des usagers.
- 3) En cas d'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée à un système d'eau potable autonome conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

#### Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Non réglementé.

### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

#### Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### ***3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

**Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24<sup>31</sup>.**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Rappel :** la zone est partiellement couverte par une orientation de programmation et d'aménagement. Les constructions, installations et aménagements effectués dans la zone devront être compatibles avec ses principes écrits et schématiques.

### **Division en secteurs :**

La zone N est divisée en secteurs :

|               |                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------|
| <b>Zone N</b> | <b>Le secteur N</b>                              |
|               | <b>Le secteur Np, secteur du Fort de Brimont</b> |
|               | <b>Le secteur Ne</b>                             |

La zone naturelle est exposée aux risques naturels et technologiques suivants :

| <b>Zone</b> | <b>Risque</b>                     | <b>Niveau d'exposition</b> |
|-------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>N</b>    | Inondation                        | Aléa faible à très élevé   |
|             | Retrait-gonflement des argiles    | Aléa nul à fort            |
|             | Cavités souterraines              | Ouvrage militaire          |
|             | Transport de matières dangereuses | Aléa nul                   |

---

<sup>31</sup> Article du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

#### Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

##### Dans l'ensemble de la zone

- 1) Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants<sup>32</sup> :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 4) Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- 5) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 6) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites.
- 7) Le comblement des fossés.
- 8) La destruction des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU<sup>33</sup> figurant au plan de zonage

#### Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

##### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements y compris les installations classées suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :
  - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ; Ces installations peuvent être aménagées en aire de jeux ou de loisirs;
  - aux infrastructures de transport ;

---

<sup>32</sup> Articles du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

<sup>33</sup> Eléments à protéger pour des motifs d'ordre historique et culturel (en zone naturelle : le Fort de Brimont et le monument aux morts) (Au titre, du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent PLU).

- les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics ;
- aux fouilles archéologiques.

2) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :

- Les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux nécessaires aux infrastructures routières ou à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
- La construction d'ouvrage de franchissement du fossé à condition de ne pas combler ni altérer le fonctionnement hydraulique du fossé.
- Les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
  - Les affouillements, remblaiements rendus nécessaires pour le maintien des milieux humides.
  - La création de plan d'eau rendue nécessaire pour le maintien des milieux humides.

3) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associées.

4) Le déplacement des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU<sup>18</sup>, à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

Dans le secteur Ne

5) Les aménagements nécessaires à l'activité sportive, aux aires de jeux ou de loisirs.

Dans le secteur Np

6) Les travaux, constructions et installations sont autorisés à condition d'être nécessaires à la restauration ou à la mise en valeur du fort.

**Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

***1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :***

Non réglementé.

***1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :***

Non réglementé.

***1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations***

Non réglementé.

***1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

**Article 1.4. Mixité sociale :**

Non réglementé.

***Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

**Article 2.1. Implantation des constructions**

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

Pour le seul secteur Np, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport aux emprises publiques, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour le seul secteur Np, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

### **2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus**

Non réglementé.

## **Article 2.2. Volumétrie**

### **2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

Pour le seul secteur Np, l'emprise au sol totale des constructions sera limitée à 100m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

### **2.2.2. La hauteur des constructions**

- 1) Pour le seul secteur Np, la hauteur des constructions sera limitée à 6 m hors tout.
- 2) La hauteur des installations radioélectrique ou radio téléphonique sera limitée à 15 m par rapport au terrain naturel.
- 3) Cette règle ne s'applique pas aux autres équipements publics d'intérêt collectif autorisés.

### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :**

Non réglementé

## **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

### **2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus :**

Non réglementé.

### **2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

La teinte des constructions doit être mate et doit permettre de se fondre dans son environnement.

### **2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

Non réglementé.

### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 1) Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Les haies constituées de résineux sont interdites.
- 2) Toutefois, dans le cas de remise en état et/ou de prolongement de clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, elles peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

### ***2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier***

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés et des Espaces Boisés Classés à créer soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

### ***2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé.

### ***2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.***

Non réglementé.

## **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### ***2.4.1. Coefficient de biotope***

Non réglementé.

### ***2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les aménagements seront accompagnés de plantations composées d'essences locales et variées. Les plantations en haies ou en ligne ne peuvent comporter de thuyas.

### ***2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques***

Dans les espaces boisés classés à créer, les essences à planter sont locales et forestières.

### ***2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### ***2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.***

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

## **Article 2.5. Stationnement**

### ***2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement***

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

### ***2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés***

Non réglementé.

### ***2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités.***

Non réglementé

## **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Accès :

Dans l'ensemble de la zone

- 1) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2) L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.
- 3) Par exception, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- 4) Les accès directs à la RD 966 sont interdits.

#### **3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Non réglementé.

### **Article 3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Eau potable :

Pour le seul secteur Np, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Eaux usées :

Pour le seul secteur Np, toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### **3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité**

Pour le seul secteur Np, l'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

#### **3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,**

Eaux de Pluie :

Les constructions, installations ou aménagements prévus dans la zone sont tenus de respecter les dispositions du Plan Pluie en vigueur.

### **3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour le seul secteur Np, tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)