



# Plan Local d'Urbanisme

Règlement  
littéral

## MISE EN COMPATIBILITE



Ville de Fagnières

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire de  
**CHALONS AGGLO** en date du :

**29 septembre 2022**

approuvant la mise en compatibilité  
du PLU.

Le Président,  
Jacques JESSON :



document

4



## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AU3

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées au commerce et activités de services ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les garages en bande (trois unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone ;
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes.

#### 2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admises :

- les constructions d'habitation destinées au logement à condition d'être nécessaires pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone,
- les constructions destinées à l'hébergement ou aux bureaux à condition qu'ils soient liés à des équipements autorisés dans la zone.

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 1. Volumétrie et implantation des constructions

##### 1.1. Concernant la hauteur maximale des constructions

###### Champ d'application

*Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.*

*Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.*

###### Définitions

*La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.*

*Les **niveaux** correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.*

*Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.*

###### Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées au logement et à l'hébergement est limitée à 2 niveaux, soit R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) ou R+combles aménageables (rez-de-chaussée + combles), et ne peut être supérieure à 8 mètres à l'égout des toits.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### - Les matériaux des façades et des clôtures

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### - Les abords

Les stockages et les surfaces qui leur sont affectées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain doivent y contribuer.

#### - Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie (composé d'éléments espacés laissant ainsi passer le jour entre eux).

Pour les haies vives, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

## 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

### Champ d'application

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

*Elles ne s'appliquent pas non plus sur les unités foncières déjà bâties ne respectant pas les normes définies ci-dessus dans le cas de nouvelles constructions ou d'extension de construction.*

Pour toute **plantation**, les essences mentionnées en annexe du présent règlement sont préconisées.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées.

Les **aires de stationnement de plus de 10 places** doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes et où seront privilégiés le regroupement des plantations de type bosquet.

## 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation.

Pour les équipements, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; et tout bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

### III. Equipements et réseaux

#### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1.1. Concernant les conditions de desserte

###### Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

###### Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

##### 1.2. Concernant les conditions d'accès

###### Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

###### Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur la voie de desserte d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### 2. Desserte par les réseaux

##### 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### 2.2. Concernant l'assainissement

###### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

###### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

##### 2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

##### 2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.