



# Commune de Pocancy

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

### Extraits du règlement avant révision



Vu pour être annexé à la délibération du 26/01/2022  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Pocancy,  
Le Maire,

Direction Aménagement et Urbanisme Règlementaire

**EPERNAY**  
AGGLO CHAMPAGNE

# Dispositions générales



## 1. LES REGLES D'URBANISME

---

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- Le présent document écrit,
- Les documents graphiques délimitant les zones.

## 2. LES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Restant applicables, en plus de la réglementation du PLU :

### 1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU.

Elles s'imposent au présent règlement.

### 2. Les articles du code de l'urbanisme :

Les articles du Règlement National d'Urbanisme (L.111-1 et suivants, et R.111-1 et suivants) sont opposables et continuent de s'appliquer indépendamment de la réglementation du PLU.

### 3. Certains articles des législations suivantes :

- Le code civil,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code rural et forestier,
- Le code de l'environnement,
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La Législation sur l'archéologie préventive,
- ...

## 3. LES DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION

---

- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Elle comprend l'espace de circulation et ses dépendances (accotements, trottoirs, fossés...).
- Est dénommé « **annexe** », un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :
  - o une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, piscine ...
  - o une construction non contiguë à une construction principale.
- Pour l'application des règles d'implantation des constructions, l'implantation se considère à la partie externe du mur y compris les encorbellements, corniches, bandeaux, égouts de toit, chéneaux, balcons, porches ou marquises, ou autres débordements ponctuels sans liaison au sol.
- Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- Sauf disposition spécifique au présent règlement du PLU, après la destruction par sinistre d'un bâtiment, régulièrement édifié, mais dont les caractéristiques ne respectent pas la réglementation du présent PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée.
- Les travaux, changements de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.

- Les aménagements sont les travaux entraînant :
  - o Soit un changement de destination
  - o Soit une modification de l'aspect extérieur
  
- L'extension correspond à l'augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit être contiguë à la construction principale.
  
- La hauteur totale d'une construction est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

*Les définitions sont complétées par le lexique figurant en annexe du présent règlement.*

## **Dispositions applicables à la zone N**



## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

---

Seuls sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

**Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

- 1- Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les massifs soumis à un plan simple de gestion.
- 2- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sans objet.

### **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites.

Les clôtures composées d'un mur plein sont interdites.

### **2.4 STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.





## **Dispositions applicables au secteur Nj**



## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

---

Seuls sont autorisés :

- Les extensions des constructions existantes,
- Les annexes et dépendances,
- Les abris de jardins,
- Les piscines.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1 Hauteur**

Les constructions ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage. Dans le cas d'extension de constructions existantes supérieures à 5 mètres, la hauteur est limitée à la hauteur de la construction initiale.

#### **2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

#### **2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **2.1.4 Emprise au sol**

Concernant les extensions de constructions existantes, la surface est limitée à 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les annexes et dépendances, les abris de jardins, les piscines l'emprise est limitée à 50 m<sup>2</sup> au total.

#### **2.1.5 Constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

### **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

En bordure de la voie, les clôtures sont constituées d'un mur en maçonnerie pleine ou d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple et traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures sont constituées soit d'une haie, soit de grillage, grille ou barreaudage vertical simple, soit en harmonie avec la clôture en bordure de voie, soit d'un mur en maçonnerie. Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune locale.

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres.

## **2.4 STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

#### **3.2.2 Eaux usées domestiques**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome. Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### **3.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain peuvent être effectués de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

#### **3.2.4 Autres réseaux**

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

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

## **Dispositions applicables au secteur Np**



## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Dans le cadre du changement de destination de construction existante et à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage
	exploitation forestière	X		Dans le cadre du changement de destination de construction existante et à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage
Habitation	logement	X		Dans le cadre du changement de destination de construction existante et à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage
	hébergement	X		Dans le cadre du changement de destination de construction existante et à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Dans le cadre du changement de destination de construction existante et à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage
	restauration	X <sub>x</sub>		Dans le cadre du changement de destination de construction existante et à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
				mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Dans le cadre du changement de destination de construction existante et à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage
	hébergement hôtelier et touristique	X		Dans le cadre du changement de destination de construction existante et à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage
	cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs</b>	industrie		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
secondaire ou tertiaire	entrepôt		X	
	bureau	X		Dans le cadre du changement de destination de construction existante et à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage
	centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également autorisés à condition de s'inscrire correctement dans le site et de ne pas porter atteinte à la préservation ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés au zonage :

- Les annexes et dépendances,
- Les abris de jardins,
- Les piscines.

## 1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à conserver identifiés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

- 1- Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les massifs soumis à un plan simple de gestion.
- 2- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 Hauteur

Tout aménagement ne doit pas conduire à une augmentation de la hauteur de la construction initiale.

Pour les annexes et dépendances, abris de jardins, piscines, les constructions ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage.

#### 2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **2.1.4 Emprise au sol**

Pour les annexes et dépendances, les abris de jardins et les piscines l'emprise est limitée à 50 m<sup>2</sup> au total.

### **2.1.5 Constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout aménagement de l'existant ou nouvelle construction doivent s'inscrire en cohérence avec le caractère patrimonial du secteur et respecter l'ordancement architectural des constructions, les cônes de vues, les espaces paysagers et naturels.

## **2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Pour les éléments du patrimoine architectural identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments ou leurs abords doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **2.4 STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### **3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2 Eaux usées domestiques**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome. Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain peuvent être effectués de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

### **3.2.4 Autres réseaux**

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

Des fourreaux doivent être posés pour le passage de la fibre optique lorsque des travaux de voirie sont entrepris.

