

Département de la Marne



# Commune de SAINT JUST SAUVAGE

## Plan Local d'Urbanisme

Règlement

**3**

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du :

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargass 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| PREAMBULE ET DISPOSITIONS GENERALES .....                             | 3  |
| A. CADRE REGLEMENTAIRE.....   | 3  |
| 1. Champ d'application.....   | 3  |
| 2. Organisation du PLU.....   | 3  |
| 2.1. Division du territoire en zones .....                            | 3  |
| 2.2. Autres dispositions du PLU.....                                  | 4  |
| 3. Contraintes et restrictions en matière d'occupation des sols ..... | 5  |
| B. ADAPTATIONS MINEURES .....   | 5  |
| C. AUTRES DISPOSITIONS .....  | 5  |
| ZONES URBAINES.....   | 7  |
| ZONE U.....   | 9  |
| ZONE UE.....  | 22 |
| ZONE UL.....  | 28 |
| ZONES A URBANISER .....   | 34 |
| 1AU .....   | 35 |
| ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES .....                       | 44 |
| ZONES AGRICOLES.....  | 45 |
| ZONES NATURELLES .....  | 52 |
| ANNEXES.....  | 61 |
| A. CODE DE L'URBANISME.....   | 61 |
| B. DESTINATION ET SOUS DESTINATION .....                              | 62 |
| C. NUANCIER (SOURCE : STAP MARNE).....                                | 65 |

# **PREAMBULE ET DISPOSITIONS GENERALES**

## **A. CADRE REGLEMENTAIRE**

### **1. CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme. Il s'applique à l'intégralité du territoire communal de la commune de **SAINT JUST SAUVAGE**.

#### **Article L152-1**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **2. ORGANISATION DU PLU**

### **2.1. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), zones naturelles (N) représentées sur le règlement graphique.

#### **1) Les zones urbaines (U)**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Elles sont composées de :

- **U** : correspondant aux espaces urbanisés de Saint Just et de. Elle comprend un secteur **Ui**, relatif à des emprises identifiées en zone rouge du PPRi de la Seine
- **Ue** : correspondant à des espaces spécifiques destinés à l'accueil et au développement des activités économiques et de certains équipements publics
- **Ui** : correspondant aux emprises communales à vocation de sports et de loisirs

## **2) Les zones à urbaniser (AU)**

Ce sont des espaces destinés à accueillir le développement futur de la commune en matière d'urbanisation actuellement non constructibles. L'aménagement et l'urbanisation de ces zones s'inscrit dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans la réalisation préalable des équipements de desserte. Deux zones d'urbanisation futures 1AU sont identifiées au droit de Sauvage et une à Saint Just.

## **3) Les zones agricoles (A)**

La zone A correspond aux espaces à vocation agricole de la commune convient de préserver en raison du potentiel agronomique et économique qu'ils représentent. Seuls peuvent s'y implanter les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend un secteur Ah, identifié conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, ou certaines constructions peuvent être autorisées.

## **4) Les zones Naturelles (N)**

La zone N couvre des espaces naturels et/ou forestiers à préserver. Elle comprend également les secteurs suivants :

- **Na** : relatif à un espace à vocation d'hébergement et d'activités touristiques
- **Nc** : relatif à des emprises ou est autorisée l'exploitation de la ressource alluvionnaire
- **Ne** : relatif à un espace à destination d'activités sportives motorisés (terrain de motocross)
- **Nh** : relatif à des secteurs d'habitat diffus isolé où conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme des extensions des habitations existantes et la création d'annexes peuvent être autorisées.
- **Np** : relatif à des espaces naturels qu'il convient tout particulièrement de préserver en raison de leur biodiversité (forêts alluviales, marécages, zones humides, zone NATURA 2000,...)

### 2.2. Autres dispositions du PLU

Le règlement graphique repère également:

- **les éléments de patrimoine** (bâtis ou naturels) à protéger : article L.151-19 du Code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions ou de recommandations particulières lors d'une opération de rénovation ou d'une extension
- **les zones de protection paysagère et environnementale** : L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **les mares et zones humides**, dans lesquelles tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit.
- **Les cours d'eau**, le long desquels un recul minimal de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau devra être observé pour toute construction.
- Les **emplacements réservés** identifiés, au titre de l'article L 151-41 sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier

### **3. CONTRAINTES ET RESTRICTIONS EN MATIERE D'OCCUPATION DES SOLS**

La commune de SAINT JUST SAUVAGE est concernée par le champ d'expansion des crues de la Seine et de l'Aube identifié par des Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Les dispositions spécifiques ainsi que les restrictions en matière d'occupation des sols propres à ce risque s'appliquent indépendamment des règles propres au PLU détaillées ci-après. Ce risques est retranscrit dans le PLU sous la forme des servitudes

Il en est de même pour les servitudes d'utilité publique d'une manière générale.

## **B. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **C. AUTRES DISPOSITIONS**

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 et d'une délibération du conseil municipal en date du **29 octobre 2019**.

2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

3- Les travaux ayant pour objet de **démolir ou de rendre inutilisable** tout ou partie d'une construction, sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et une délibération du conseil municipal en date du **29 octobre 2019**.

4. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

5- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

6-**Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 sont soumises à déclaration préalable

7- **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

8- **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ Dans le périmètre des sites identifiés tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune.

2/ Dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme ainsi que La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :

Les travaux d'affouillements d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre

Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs et les seuils dans et à partir desquels la DRAC devra être consultée.

Concernant les zones « potentiellement » humides identifiées au règlement graphique, concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL, il conviendra de vérifier le caractère humide de la zone par une étude de sol réalisée par le pétitionnaire.

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur le plan de zonage.

# ZONES URBAINES

---

## **Article R151-18** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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.

Le présent document identifie les zones urbaines suivantes :

- **U** : à vocation principale d'habitat qui correspond aux espaces urbanisés et urbanisables des villages de Saint Just et de Sauvage, cette zone accueille également des commerces, services et équipements publics ainsi que des exploitations agricoles
- **Ui** : qui correspond à des espaces urbanisés identifiés en zone ROUGE du PPRi Seine
- **Ue** : qui correspond à des espaces spécifiques à vocation d'accueil des activités économiques et d'équipements communaux
- **UI** : qui correspond aux espaces communaux dévolus aux activités de sports et de loisirs





# **ZONE U**

---

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### **Article 1.1 : destination des constructions**

La zone **U** correspond aux espaces urbanisés et urbanisables des villages de Saint Just et de Sauvage, où peuvent s'implanter les constructions à vocation d'habitation, de commerces, d'activités et de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et des services publics.

L'implantation d'activités économiques reste cependant assujetti à la compatibilité de ces activités avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

La zone accueille également des exploitations agricoles pour lesquelles des restrictions sont définies quant à la transformation des constructions existantes dès l'instant où leur fonctionnalité agricole n'est plus effective

Elle comprend un secteur **Ui** relatif à des espaces bâtis identifiés en zone rouge du PPRi au sein desquels les dispositions propres à ce documents 'appliquent.

Une partie de cette zone est concernée par les risques d'inondations de la Seine et de l'Aube. Les dispositions propres à ces documents et les restrictions qu'ils imposent s'appliquent indépendamment des dispositions du présent règlement et prévalent sur ce dernier.

De même certains secteurs spécifiques sont identifiés au droit du règlement graphique ou des règles alternatives au présent règlement peuvent s'appliquer dans une logique de densification et de rationalisation de l'usage du foncier, ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage et soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation particulières

### **Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

#### **Article 1.2.1. Interdictions**

#### **Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait**

Sont interdits au sein de la zone U :

| <b>Destinations</b>  | <b>Sous-destinations</b>   | <b>Interdites</b> | <b>Autorisées sous conditions</b><br>(voir article 1.2.) |
|--|--|-------------------|--|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  |                   | ✓  |
|  | Exploitation forestière  | ✓                 |  |
| <b>Habitation</b>  | Logement :   |                   |  |
|  | Hébergement :  |                   |  |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail.   |                   |  |
|  | Restauration :   |                   |  |
|  | Commerce de gros :   | ✓                 |  |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :                        |                   |  |
|  | Hébergement hôtelier et touristique :  |                   |  |
|  | Cinéma :   | ✓                 |  |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : |                   |  |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :        |                   |  |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :                        |                   |  |
|  | Salles d'art et de spectacle :   |                   |  |
|  | Équipements sportifs :   |                   |  |
|  | Autres équipements recevant du public :  |                   |  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie :  | ✓                 |  |
|  | Entrepôt :   | ✓                 |  |
|  | Bureau :   |                   |  |
|  | Centre de congrès et d'exposition :  |                   |  |

De plus sont également interdits en zone U :

- Les activités artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer
- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.

Par ailleurs en zone Ui toutes les destinations sont assujetties au respect des dispositions du règlement du PPRi.

### **Article 1.2.2. Restrictions**

- La reconstruction des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, initialement présents au sein de la zone **à condition** que ceux-ci ne soient pas de nature à générer des incompatibilités avec le caractère de la zone
- **Les constructions agricoles, à condition qu'elles constituent l'évolution d'une exploitation déjà présente au sein de la zone U.**

Au sein des espaces « jardins et vergers à protéger » identifiés sur les documents graphiques seules sont autorisées :

- ~~l'extension des logements, hébergements et constructions existants, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;~~
- ~~les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines...) à condition qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> (ce calcul prend en compte les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document)~~
- ~~les bâtiments à vocation d'activités (artisanat, commerces, services, bureaux restauration...) dans la limite d'une surface de plancher de 70 m<sup>2</sup>~~
- ~~le changement de destination de constructions existantes à condition de ne pas créer des logements~~

~~De plus au sein de ces espaces, afin de garder une cohérence et éviter les effets de mitage, les annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> ne pourront s'implanter que dans un rayon de 30 m de la construction principale~~

~~L'ensemble des surfaces créées (annexes) ne pourra dépasser une surface cumulée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher (y compris les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.~~

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la mixité de la zone (Habitat, activités, commerces, services,...)

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

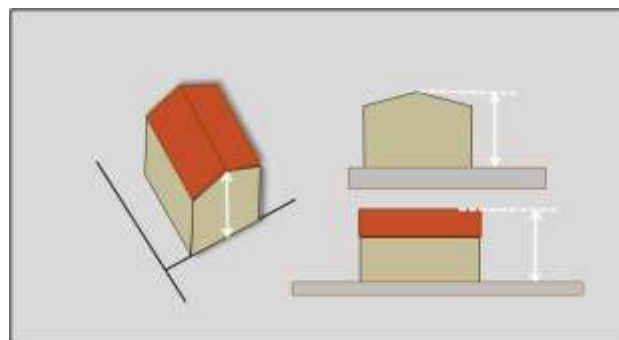
### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée:

- **Habitation** : deux niveaux habitables, sans dépasser 12 m au faitage, et 6 m pour les toitures à un pan ou plates
- **Bâtiments d'activités** : 8 m au faitage
- **Annexes à l'habitation** : 6 m au faitage ;



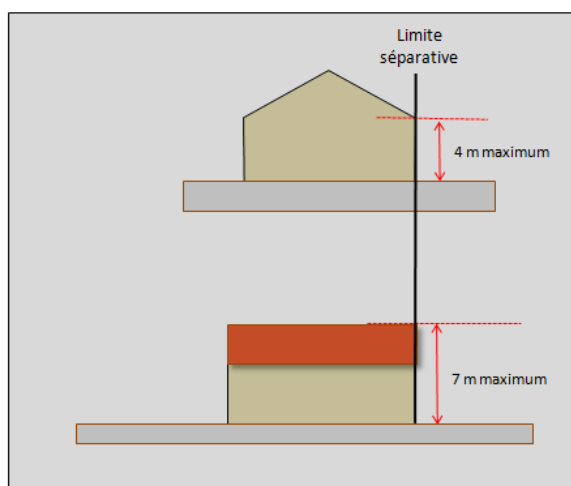
En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

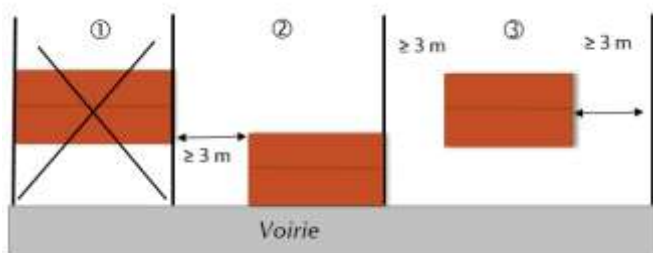
Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (voir plan de zonage), les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimum de 5 m.

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesuré au faitage) avec un minimum de 3 m ( $R=H/2$ )



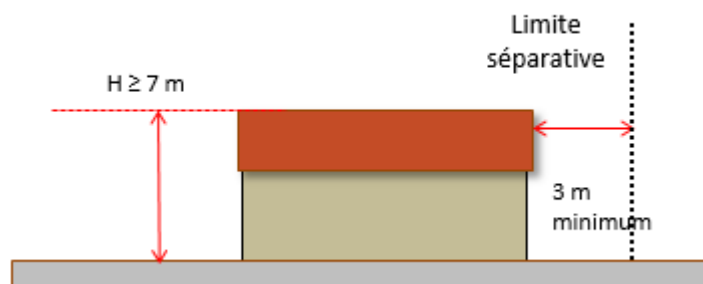
Les constructions principales peuvent s'implanter :

- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ( $R=H/2 \geq 3m$ ),

Toutefois l'implantation en limite séparative devra se conformer au dispositions de l'article 2.1.1. qui encadre les hauteurs des constructions (7 m en pignon et 4 m à l'égout)

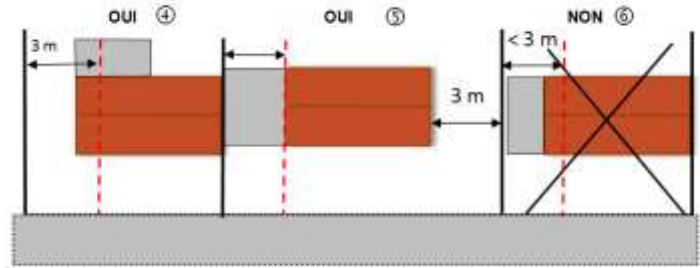
Pour les bâtiments d'une hauteur supérieur à 4 m à la gouttière ou 7 m en pignon ce recul sera au minimum de 3 m



Dans le cas d'une implantation en retrait des deux limites, dès l'instant où le retrait mentionné ci-dessus est respecté, le retrait de l'autre côté de la construction est libre. (si ce recul est inférieur à  $R=H/2$  la hauteur est limitée à 4 m à la gouttière ou 7 m au faitage).

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus④⑤⑥ ;



### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### Sur une même propriété

Non réglementé, sauf s'il s'agit de logements. Dans ce cas les prescriptions mentionnées ci-avant seront à respecter.

## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

- les constructions, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit soit :

- De solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable
- De création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager

- Tout pastiche ou architecture étrangère (mas provençal,...) à la région est proscrite

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>1</sup> en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ....) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

En cas de réhabilitation d'un élément identifié au titre de l'article 151-19, toute intervention devra veiller à ne pas en altérer les qualités architecturales, ni le principe d'implantation du bâti dans le cas des alignements à protéger.

Dans un but de conservation de l'aspect originel, les matériaux utilisés pour la restauration voire la reconstruction de ces éléments identifiés devront s'approcher au plus près des originaux.

---

<sup>1</sup> Voir annexe définition

## **2.2.2.- HABITATIONS et leurs annexes**

### Aménagement/extension des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

### **Matériaux et couleurs :**

#### Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, (matériaux de type ton terre cuite, ton vieilli). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

- Les annexes, dépendances, ainsi que les bâtiments non visibles depuis de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

#### Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales. La teinte sera sable ou d'une teinte ocre naturel ; le blanc et les teintes trop criardes sont proscrites. Les autres revêtements de façades (bardages...) seront d'une tonalité similaire à celle sus-précisées ou équivalente à celle du bâtiment existant.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, ou teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chainages, soubassements, encadrements, corniches, ...) devront être le plus possible conservés et laissés apparents.



### **2.2.3. – AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### **Matériaux et couleurs :**

##### Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, (matériaux de type tuiles, ton tuile vieilli). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faibles dimensions (<20m<sup>2</sup>)

En façade sur rue les bardages métalliques en tôle ondulée sont interdits, seul le bardage bois ou composite est autorisé

### **2.2.4. CLOTURES**

- D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus) et ces dernières devront respecter les prescriptions propres aux PPRi, dans le secteurs concernés.

Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

En façade sur rue les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours d'une hauteur maximale de 1,6m
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant ou non sur un mur de soubassement ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'éléments végétaux (les dispositions propres à l'implantation et la taille des végétaux s'appliquent indépendamment des règles relatives aux clôtures)

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

**En limites séparatives et fonds de parcelles**, la hauteur est limitée à 2m, et les murs pleins sont autorisés

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 40 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable (sous réserve du respect des dispositions propres au PPRi). Cette emprise est portée à 90 % en zone de jardins.

- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.
- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (boisements à préserver) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### **Habitat, logements**

- ✓ Logement individuel : Deux places par logement
- ✓ Logements collectifs : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ✓ Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.)

### **Hébergement**

- ✓ Une place par hébergement individuel
- ✓ Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manoeuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*), afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

**Autres constructions (commerces, services,...)**

- ✓ Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.
- Les accès privatifs devront intégrer une mise en sécurité des usagers, dans ce cadre le recul du portail par rapport à la limite d'emprise publique est fortement conseillé.
- Pour les constructions principales situées en deuxième rang par rapport à une voie de desserte la largeur de cet accès doit être au minimum de 4 m
- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

#### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). ( cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

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

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le

fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

## **2) Assainissement**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder l'assainissement autonome est obligatoire.

Dans le cadre de la réalisation d'un assainissement autonome, ce dernier devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

## **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et dans le respect des dispositions du règlement d'assainissement

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

## **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONE Ue

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### **Article 1.1 : destination des constructions**

La zone Ue correspond aux espaces à vocation d'accueil des activités économiques. La zone Ue est concernée par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Aube, au sein de ces espaces les dispositions réglementaires propres à ce document s'appliquent.

### **Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait**

Sont interdits au sein de la zone U :

| <b>Destinations</b>  | <b>Sous-destinations</b>   | <b>Interdites</b> | <b>Autorisées sous conditions</b><br>(voir article 1.2.) |
|--|--|-------------------|--|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                 | Exploitation agricole  | ✓                 |  |
|  | Exploitation forestière  | ✓                 |  |
| <b>Habitation</b>  | Logement :   |                   | ✓  |
|  | Hébergement :  | ✓                 |  |
| <b>Commerce et activité de service</b>                     | Restauration :   | ✓                 |  |
|  | Commerce de gros :   | ✓                 |  |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :                        | ✓                 |  |
|  | Hébergement hôtelier et touristique :  | ✓                 |  |
|  | Cinéma :   | ✓                 |  |
|  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | ✓                 |  |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :                        | ✓                 |  |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Salles d'art et de spectacle :   |                   | ✓  |
|  | Équipements sportifs :   |                   | ✓  |
|  | Centre de congrès et d'exposition :  | ✓                 |  |
|  |  |                   |  |

De plus sont également interdits en zone Ue :

- Les activités industrielles, artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer
- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.

### **Article 1.2.2. Restrictions**

- Les constructions et installations relevant du statut des ICPE soumise à autorisation devront s'assurer que leur périmètre **d'isolement** n'affecte pas de zone à vocation d'habitat
- Le logement n'est autorisé que s'il s'insère dans le volume des bâtiments d'activités et qu'il correspond à un besoin propre à l'activité (gardiennage, ...)

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la mixité de la zone (zone spécifique à vocation d'activités)

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

### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à 12 m au faitage.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

##### **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ( $R=H/2 \geq 3m$ ),

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées
- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.



## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception

#### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 3 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

Les murs pleins sont interdits sauf s'ils répondent à un besoin fonctionnel de l'installation.

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

#### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). (Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

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

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

#### **2) Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau ou dans le cas de contraintes techniques spécifiques l'assainissement autonome est obligatoire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

### **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONE UI

---

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### **Article 1.1 : destination des constructions**

La zone UI est une zone spécifique qui correspond aux espaces communaux dévolus aux activités de sports et de loisirs. Elle peut également accueillir d'autres équipements ou constructions nécessaires au fonctionnement de la collectivité.

Cette zone est concernée par l'application des PPRi Seine et Aube.

### **Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

**Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait**

#### **Article 1.2.1. Interdictions**

Sont interdits au sein de la zone U :

| <b>Destinations</b>                        | <b>Sous-destinations</b>                                      | <b>Interdites</b> | <b>Autorisées sous conditions</b><br>(voir article 1.2.) |
|--|---|-------------------|--|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole   | ✓                 |  |
|  | Exploitation forestière                                       | ✓                 |  |
| <b>Habitation</b>                          | Logement :  | ✓                 |  |
|  | Hébergement :   | ✓                 |  |
| <b>Commerce et activité de service</b>     | Artisanat et commerce de détail.                              | ✓                 |  |
|  | Restauration :  | ✓                 |  |
|  | Commerce de gros :  | ✓                 |  |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | ✓                 |  |

|  |   |                    |   |
|--|---|--------------------|---|
|  | <b>Hébergement hôtelier et touristique :</b>  | ✓                  |   |
|  | <b>Cinéma :</b>   | ✓                  |   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :</b> | ✓                  |   |
|  | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</b>        |                    | ✓ |
|  | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :</b>                        | ✓                  |   |
|  | <b>Salles d'art et de spectacle :</b>   |                    | ✓ |
|  | <b>Équipements sportifs :</b>   |                    | ✓ |
|  | <b>Autres équipements recevant du public :</b>  |                    | ✓ |
|  | <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>                                | <b>Industrie :</b> | ✓ |
| <b>Entrepôt :</b>  |   | ✓                  |   |
| <b>Bureau :</b>  |   | ✓                  |   |
| <b>Centre de congrès et d'exposition :</b>                 |   | ✓                  |   |

### **Article 1.2.2. Restrictions**

- Sans objet

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la mixité de la zone (zone spécifique à vocation d'activités)

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

### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

Non réglementé

#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

##### **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ( $R=H/2 \geq 3m$ ),

##### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées

## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception

#### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

#### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple....). (Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

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

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

#### **2) Assainissement**



Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau ou dans le cas de contraintes techniques spécifiques l'assainissement autonome est obligatoire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

### **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONES A URBANISER

---

**Article R151-20** Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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.

**Article L153-31** Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les zones **A U**rbaniser sont composées de trois secteurs dénommés 1AU à vocation principale d'habitat qui s'organisent de la façon suivante :

- **1AUa** lieudit La croix de Sauvage à Sauvage
- **1AUb** : rue de la Croix Begat à Sauvage
- **1AUc** : lieu-dit le Maze à Saint Just

La zone 1AUc est concernée par le risque inondation révélé par l'étude Antea de 2012. En l'attente que la révision du PPRi Seine Aval soit approuvée, cette étude peut être prise en compte pour l'intégration du risque inondation sur la commune. Elle figure à l'annexe 5 du présent PLU.

# 1AU

---

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### **Article 1.1 : destination des constructions**

Les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc correspondent à des espaces prévus pour le développement de l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.

La réalisation des constructions y est subordonnée soit au coup par coup soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3).

### **Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

#### **Article 1.2.1. Interdictions**

Sont interdits:

- Les activités industrielles, artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer
- Les bâtiments à destination agricole ou forestière
- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.
- **En 1AUc, les sous-sols**

#### **Article 1.2.2. Restrictions**

- Tout aménagement devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Concernant les zones 1AUb et 1AUc leur ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

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

### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

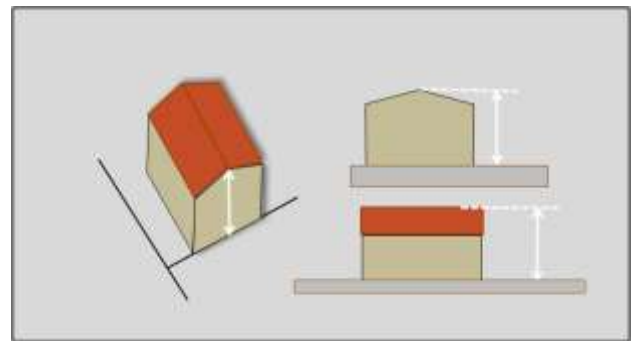
En 1AUc, le plancher le plus bas de la construction principale devra se trouver 1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.

#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

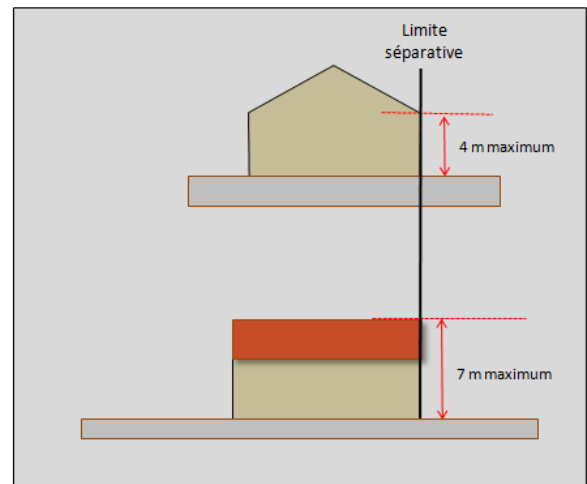
La hauteur maximale est limitée:

- **Habitation** : deux niveaux habitables, sans dépasser 10 m au faitage, et 6 m pour les toitures à un pan ou plates
- **Annexes à l'habitation** : 6 m au faitage ;



En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage



#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

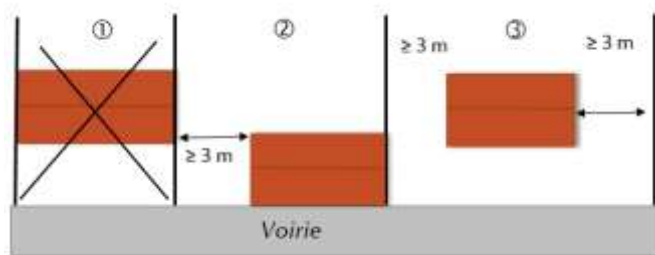
Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (voir plan de zonage), les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimum de 5 m.

##### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesuré au faitage) avec un minimum de 3 m ( $R=H/2$ )



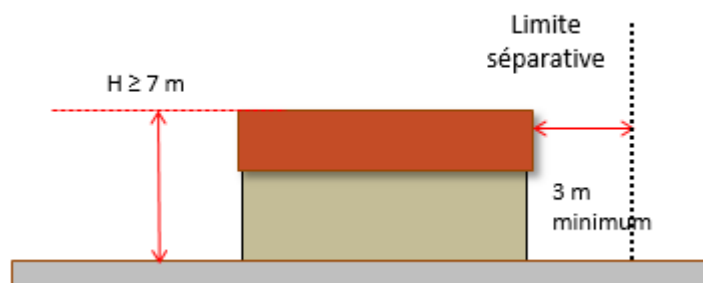
Les constructions principales peuvent s'implanter :

- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ( $R=H/2 \geq 3m$ ),

Toutefois l'implantation en limite séparative devra se conformer aux dispositions de l'article 2.1.1. qui encadre les hauteurs des constructions (7 m en pignon et 4 m à l'égout)

Pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 4 m à la gouttière ou 7 m en pignon ce recul sera au minimum de 3 m



Dans le cas d'une implantation en retrait des deux limites, dès l'instant où le retrait mentionné ci-dessus est respecté, le retrait de l'autre côté de la construction est libre. (si ce recul est inférieur à  $R=H/2$  la hauteur est limitée à 4 m à la gouttière ou 7 m au faitage).

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Sur une même propriété**

Non réglementé, sauf s'il s'agit de logements. Dans ce cas les prescriptions mentionnées ci-avant seront à respecter.

## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

- les constructions, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit soit :

- De solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable
- De création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager

- Tout pastiche ou architecture étrangère (mas provençal,...) à la région est proscrite

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>2</sup> en toiture ou en façade,;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### **2.2.2.- HABITATIONS et leurs annexes**

#### **Matériaux et couleurs :**

##### Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, (matériaux de type ton terre cuite, ton vieilli). Cependant l'ardoise ou les

---

<sup>2</sup> Voir annexe définition

matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

- Les annexes, dépendances, ainsi que les bâtiments non visibles depuis de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

#### Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales. La teinte sera sable ou d'une teinte ocre naturel ; le blanc et les teintes trop criardes sont proscrites. Les autres revêtements de façades (bardages...) seront d'une tonalité similaire à celle sus-précisées ou équivalente à celle du bâtiment existant.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, ou teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

### **2.2.3. – AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### **Matériaux et couleurs :**

##### Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, (matériaux de type tuiles, ton tuile vieilli). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faibles dimensions (<20m<sup>2</sup>)

En façade sur rue les bardages métalliques en tôle ondulée sont interdits, seul le bardage bois ou composite est autorisé

## **2.2.4. CLOTURES**

- D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus) et ces dernières devront respecter les prescriptions propres aux PPRi, dans le secteurs concernés.

Toutefois dans le cadre d'une clôture édifée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

En façade sur rue les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours d'une hauteur maximale de 1,6m
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant ou non sur un mur de soubassement ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'éléments végétaux (les dispositions propres à l'implantation et la taille des végétaux s'appliquent indépendamment des règles relatives aux clôtures)

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

**En limites séparatives et fonds de parcelles**, la hauteur est limitée à 2m, et les murs pleins sont autorisés

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 40 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable (sous réserve du respect des dispositions propres au PPRi). Cette emprise est portée à 90 % en zone de jardins.

- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.



- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (boisements à préserver) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### **Habitat, logements**

- ✓ Logement individuel : Deux places par logement
- ✓ Logements collectifs : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ✓ Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.)

### **Hébergement**

- ✓ Une place par hébergement individuel
- ✓ Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manoeuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*), afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

### **Autres constructions (commerces, services,...)**

- ✓ Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Les accès privatifs devront intégrer une mise en sécurité des usagers, dans ce cadre le recul du portail par rapport à la limite d'emprise publique est fortement conseillé.

- Pour les constructions principales situées en deuxième rang par rapport à une voie de desserte la largeur de cet accès doit être au minimum de 4 m

- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

#### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). ( cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

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

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le

fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

## **2) Assainissement**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder l'assainissement autonome est obligatoire.

Dans le cadre de la réalisation d'un assainissement autonome, ce dernier devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

## **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et dans le respect des dispositions du règlement d'assainissement

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

## **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

---

## **Article R151-22** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

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.

## **Article R151-23** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

## **Article R151-24** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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.

## **Article R151-25** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.*

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones A et N sont concernées par le risque inondation révélé par l'étude Antea de 2012. En l'attente que la révision du PPRi Seine Aval soit approuvée, cette étude peut être prise en compte pour l'intégration du risque inondation sur la commune. Elle figure à l'annexe 6 du présent PLU.

# ZONES AGRICOLES

---

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### **Article 1.1 : destination des constructions**

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non). Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

C'est une zone « spécialisée » dévolue à la mise en valeur des terres agricoles et dans ce cadre les conditions d'occupation de sols sont restreintes, afin d'assurer une protection optimale de ces emprises, aux seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (exploitations ou CUMA) et équipements publics.

La zone A comprend un secteur spécifique (**Ah**) défini conformément aux dispositions de l'article L.151-13 ou certaines constructions sont autorisées

Par ailleurs la zone A comporte des espaces spécifiques définie au regard des dispositions de l'article **R.151-34 2°** du code relatif à la mise en valeur des ressources du sous-sol où des demandes d'autorisation d'exploitation peuvent être déposées. Les dispositions du secteur Nc pourront être appliquées après délivrance des autorisations administratives d'exploitation.

La zone comprend des espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone A est concernée par des espaces à dominante humide

### **Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

#### **Article 1.2.1. Interdictions**

Sont interdits au sein de la zone A :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que :
  - les équipements de services publics et d'intérêt collectif
  - ceux nécessaires à l'exercice de l'exploitation agricole
- Le stationnement de caravanes, y compris de manière temporaire

Au droit des espaces identifiés en « prairies à préserver » sont particulièrement interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces zones à vocation humides.

- Les comblements, affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au droit des boisements protégés sont interdits :

- Les défrichements sans compensation effective

### **Article 1.2.2. Restrictions**

#### **Zone A**

Les constructions et installation nécessaires aux équipements collectifs ne sont autorisés que si elles ne sont pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec l'exercice d'une activité agricole.

#### **Secteur Ah**

Les constructions liées à une activité d'élevage et de pension canine y compris le logement du gestionnaire du site dans le respect des dispositions énoncées ci-après en matière de taille, et d'implantation. L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 10 % de l'emprise de l'unité foncière comprise dans la zone.

### **Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23**

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés, prairies,...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la nature de la zone

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

### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

##### **Zone A**

La hauteur des constructions est limitée à 15 m. Toutefois aux abords du village (moins de 20 m des limites de la zone urbaine) cette hauteur est limitée à 10 m

##### **Secteur Ah**

La hauteur des constructions est limitée à 8 m.

##### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Zone A et secteur Ah**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 5 m des chemins d'association foncières et des voiries communales et intercommunales
- 20 m des routes départementales

##### **Par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf à proximité des zones urbaines et/ou urbaniser où un recul minimum égal à la hauteur (H) du bâtiment est à respecter ( $R=H$ ) avec un minimum de 10 m.

##### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,

## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher, d'une manière générale le volume des bâtiments d'activités devra respecter le principe suivant (Hauteur = 2x Longueur). Des dispositions spécifiques pourront cependant être autorisées dans le cadre d'éléments particuliers (boisseaux de chargement, élévateurs,...)

***Pour les habitations les prescriptions définies pour la zone U sont à respecter***

### **2.2.2. Matériaux et couleurs**

Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.

- les bardages bois devront être laissés « naturels »
- Les toitures seront de ton tuile terre cuite (dans les nuances de rouge à brun)
  
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager.

Les murs pleins sont interdits

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

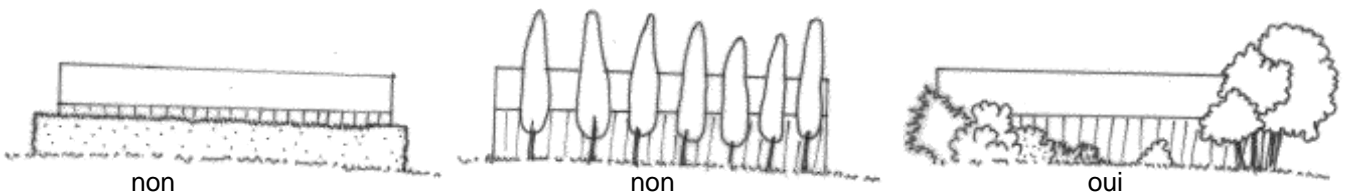


## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Zone A**

Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...

Les haies d'une seule espèce persistante en accompagnement des bâtiments d'activités sont proscrites.



- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (boisements à préserver) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

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

#### **Zone A et secteur Ah**

##### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

##### **2) Assainissement**

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

##### **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

##### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent nécessaire.



# ZONES NATURELLES

---

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### **Article 1.1 : destination des constructions**

La zone N correspond aux espaces naturels (boisements alluviaux, prairies, zones humides, secteurs de jardins et de vergers...) et agricoles de la commune qu'il convient de préserver

La zone N comprend les secteurs suivants identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

- Na : relatif à un espace destiné aux activités d'hébergement touristique
- Nc : relatif aux espaces d'exploitation et de traitement de la ressource alluvionnaire
- Ne : relatif à un espace de sports et de loisirs motorisés
- Nh : relatif à des espaces d'habitat diffus
- Np : relatif aux espaces naturels à préserver (ZNIEFF et zones humides remarquables)

Par ailleurs la zone N comprend des espaces spécifiques identifiés sous l'appellation Nh : relatif à des espaces d'habitat diffus identifié conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

La zone comprend des espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs la zone N comporte des espaces spécifiques définie au regard des dispositions de l'article **R.151-34 2°** du code relatif à la mise en valeur des ressources du sous-sol où des demandes d'autorisation d'exploitation peuvent être déposées. Les dispositions du secteur Nc pourront être appliquées après délivrance des autorisations administratives d'exploitation.

### **Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

#### **Article 1.2.1. Interdictions**

Sont interdits au sein de la zone N :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux aux équipements de services publics et d'intérêt collectif et autres que ceux mentionnés ci-après
- Le stationnement de caravanes, y compris de manière temporaire

Au droit des espaces identifiés en « prairies à préserver » sont particulièrement interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces zones à vocation humides.
- Les comblements, affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au droit des boisements protégés sont interdits :

- Les défrichements sans compensation effective

### **Article 1.2.2. Restrictions**

#### **Zone N**

Les constructions et installation nécessaires aux équipements collectifs ne sont autorisés que si elles ne sont pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec la préservation des milieux naturels.

#### **Secteur Na**

Les constructions, installations, aménagement et travaux nécessaires à l'exercice d'une activité d'hébergement touristique et plus particulièrement les éléments suivants :

- Les terrains de camping et de caravanning tels qu'ils sont définis aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme
- L'implantation d'habitation Légère de Loisirs et/ou de résidences mobiles telles qu'elles sont définies aux articles R.111-31 et R.111-33 et suivants du code de l'Urbanisme
- Les installations, travaux et aménagements s'ils sont nécessaires au développement de l'activité touristique et sont liés au fonctionnement de cette activité
- L'habitation dans la limite d'un seul logement pour le gardiennage ou la direction du site

L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas dépasser 30 % de l'emprise de la zone:

#### **Secteur Nc**

L'exploitation de la ressource du sous-sol à condition que soit assuré le respect des modalités d'exploitation et de remise en état des sols fixées par l'autorisation préfectorale d'exploitation sous réserve de la prise en compte des dispositions ci-après :

- Les installations à caractère industriel liées à l'exploitation des carrières et pendant la durée de l'autorisation d'exploiter, à condition que les nuisances et dangers, liés à l'exploitation puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les installations nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance où le gardiennage, à condition que les nuisances et dangers, liés à l'exploitation puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les travaux, ouvrages et installations nécessaires au transport des matériaux issus de l'exploitation de la ressource (ex : bandes transporteuses, piste d'exploitation,...), à condition qu'au terme de l'exploitation les terrains soient réaménagés suivant les dispositions appropriées à la remise en culture et/ou à la valorisation des milieux naturels et des paysages.
- Cette remise en état devra se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Les terres découvertes devront être décapées et stockées suivant des modalités assurant la qualité de la remise en état.
- Aux termes de l'exploitation des ressources du sous-sol, les terrains seront réaménagés en suivant les dispositions appropriées. Ce réaménagement devra se faire dans le respect de techniques susceptibles de générer un impact minimal pour les milieux naturels et l'environnement
- **Aucune construction n'étant autorisée, l'emprise au sol en Nc n'est pas règlementée**

### **Secteur Ne**

- Les installations, travaux et aménagements à même de permettre l'entretien et la création de piste de moto-cross
- Les bâtiments d'accueil et/ou techniques dans la limite d'une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>.

### **Secteur Nh**

Seules sont autorisées au sein de ces espaces :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une surface de plancher au sol maximale nouvellement créée de 50 m<sup>2</sup>
- les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas dépasser 40 % de l'emprise de la zone:

### **Secteur Np**

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés indépendamment des règles énoncées ci-après et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés

### **Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23**

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés,...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.

Emprise foncières identifiées au titre de l'article L.

**Article1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la nature de la zone

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

### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

##### **Zone N et Np**

Non réglementée

##### **Secteurs Na, Ne, Nh:**

- la hauteur des constructions est limitée à 5 m au faitage, toutefois une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cadre d'une extension d'une construction existante d'une hauteur initial supérieure.

##### **Secteur Nc**

- Aucune construction n'étant autorisée, la hauteur en Nc n'est pas réglementée

##### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

##### **Zone N et secteurs Na, Nc, Ne, et Np**

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant en retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques



## **Secteur Nh**

- Les extensions des constructions existantes pourront être implantées en continuité de l'existant
- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement, après avis du service gestionnaire de voirie, soit en respectant un retrait minimum de 5 m

### **Par rapport aux limites séparatives**

#### **Zone N et secteurs Na, Nc, Ne, Nh, et Np**

- Les constructions peuvent être s'implanter :
  - soit en limite séparative
  - soit en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m
  - soit en continuité de l'alignement des constructions existantes

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,

## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher, d'une manière générale le volume des bâtiments d'activités devra respecter le principe suivant (Hauteur = 2x Longueur). Des dispositions spécifiques pourront cependant être autorisées dans le cadre d'éléments particuliers (boisseaux de chargement, élévateurs,...)

#### **Zone N et secteurs Nc et Np**

- Aucune prescription n'est définie

## **Secteur Nh**

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes
  - la morphologie, la couleur, la pente des toits
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
  - le traitement et la coloration des façades

#### Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

#### Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite,
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

#### Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

#### **Secteurs Na, Ne,**

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche, l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée
- Les clôtures ne pourront être constituées que de grillages

#### **Equipements d'intérêt général :**

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...

Les haies d'une seule espèce persistante en accompagnement des bâtiments d'activités sont proscrites.

### **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

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

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

#### **2) Assainissement**

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

#### **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

#### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent nécessaire.

# ANNEXES

---

## **A. CODE DE L'URBANISME**

### **Article L152-2**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **Article L152-3**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

### **Article L152-4**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### **Article L152-5**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

## **B. DESTINATION ET SOUS DESTINATION**

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

| destination   | Sous-destinations               |  |
|---|---------------------------------|--|
| « Exploitation agricole et forestière »<br>151-27§1 | exploitation agricole,          | constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes  |
|   | exploitation forestière         | La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière  |
| « Habitation »<br>151-27§2                          | logement                        | les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
|   | hébergement                     | constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.  |
| « Commerce et activité de service »<br>151-27§3     | artisanat et commerce de détail | constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services...  |
|   | restauration                    | constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale  |
|   | commerce de gros                | constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens...            |
|  | hébergement hôtelier et touristique                           | constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial  |
|  | cinéma  | construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale |

|   |  |  |
|---|--|--|
| « équipements d'intérêt collectif et services publics »<br>151-27§4 | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. |
|   | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment 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.       |
|   | établissements d'enseignement de santé et d'action sociale                         | équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.   |
|   | salles d'art et de spectacles,   | constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.  |
|   | équipements sportifs   | équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.   |
|   | autres équipements recevant du public  | équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte,   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. |
|--|--|--|

|  |                                   |   |
|--|-----------------------------------|---|
| « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »<br>151-27\$5 | industrie,                        | constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances |
|  | entrepôt,                         | constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique  |
|  | bureau                            | constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires  |
|  | centre de congrès et d'exposition | constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant  |



## C. NUANCIER (SOURCE : STAP MARNE)

### 1. Façades avec enduit "plâtre et chaux"

Les immeubles recouverts d'enduit « plâtre et chaux » ont été construits principalement dans la 1<sup>ère</sup> moitié du 19<sup>ème</sup> siècle. Ils étaient en vogue en Ile-de-France et sont assez nombreux dans les centres urbains de Reims, Epernay ou Châlons, plus rares dans les villages du département. Cette technique d'enduit permet de créer des encadrements de fenêtres, des frontons, des corniches et des linteaux moulurés.



Les enduits sont le plus souvent revêtus d'un badigeon ou d'une peinture de couleur claire, à choisir dans la gamme suivante :



Pour mettre en valeur les décors moulurés, il est possible de choisir une teinte plus soutenue pour le fond et une teinte plus claire pour les moulures.

Choisir les teintes plus soutenues, dans la gamme suivante :



Les fenêtres et les volets seront de mêmes teintes que la façade ou blanc neutre N1.

Les portes et les ferronneries, garde-corps, balcons etc., seront de couleurs sombres. Les persiennes métalliques pourront être de mêmes teintes que les garde-corps :



### 2. Façades "brique et enduit"

Les constructions associant la brique et l'enduit sont les plus répandues dans le département de la Marne.

Ces façades sont composées d'encadrements, de chaînages, de linteaux et de bandeaux en brique, associés à des enduits. Une variation de ce type consiste à prolonger les encadrements en brique entre les fenêtres et de créer des bandeaux constituant des « nervures » de brique. Cet appareillage est caractéristique de l'architecture champenoise.

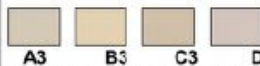
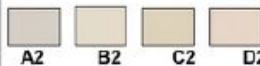
Les enduits très utilisés aux 19<sup>ème</sup> et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, étaient composés d'un mélange de sable et de chaux et projetés au balai d'où leur nom « d'enduits balayés ». Aujourd'hui il est possible de réaliser ces enduits par un mélange de chaux et de sable.

Un joint lissé d'environ 5 cm sera réalisé pour souligner les encadrements et les bandeaux en brique et assurer une finition de qualité.



La présence des encadrements, des bandeaux et des nervures en brique, donne une richesse de couleur à la façade. Il est donc préférable de rester « neutre » dans la coloration, tant pour les enduits que pour les menuiseries.

Les enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante :



Les volets seront peints de couleur neutre



Les soubassements peuvent être réalisés d'une couleur plus sombre :



Les portes pourront être peintes d'une teinte plus colorée (toute la gamme portes et ferronneries : G, H, I, J, K, L, M, N ligne 4, 5 et 6)

Des enduits de teinte rosée sont également utilisés dans la Marne. Cette teinte est obtenue en ajoutant au sable de la brique pilée. Cette couleur peut se traduire par des teintes de "pierre rosée foncée" à "brique claire".



### 3. Façades "brique et pierre"

Les façades constituées de lignes de pierre de taille et de lignes de brique alternées, sont très répandues en Champagne d'où parfois leur nom « d'appareil champenois ».

Selon les régions, il peut être composé de brique et de bloc de craie comme dans le chalonnais, ou de brique et de pierre de gaize comme à Ste Menhould.



Il existe aussi des constructions, réalisées principalement au 19<sup>ème</sup> de style néoclassique, construites en brique avec des chaînages et des encadrements en pierre.

A la fin du 19<sup>ème</sup> et au début de 20<sup>ème</sup>, l'arrivée de la brique industrielle a permis de varier les teintes des façades avec la brique jaune et les décors en céramique qui se développent également dans l'architecture de la reconstruction après 1918.



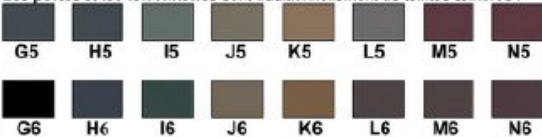
Les enduits qui peuvent accompagner les constructions en brique et en pierre seront choisis dans le nuancier des façades selon la teinte des pierres ou des briques utilisées : colonne A, B, C, D, E et F.

La polychromie très riche de ces façades ne doit pas être perturbée par des couleurs rapportées.

Les fenêtres et les volets sont de teintes neutres ou très légèrement colorées :



Les portes et les ferronneries sont traditionnellement de teintes sombres :

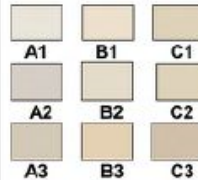


### 4. Façades "pierre et craie"

L'utilisation de bloc de pierre calcaire et de craie est très courante dans les constructions traditionnelles de toute la Champagne crayeuse. Ces deux matériaux donnent une tonalité douce et claire aux constructions.



Les enduits qui peuvent compléter ces façades seront de teintes neutres.



La tonalité monochrome de la pierre calcaire et de la craie permet d'apporter :

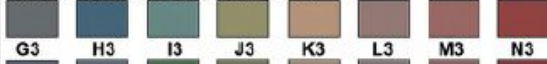
- des teintes pastel pour les fenêtres



- des teintes plus colorées pour les volets



- des teintes plus soutenues pour les portes



- des teintes plus sombres pour les ferronneries (ces teintes peuvent également être utilisées pour les portes)



## 5. Façades en pierre avec joints "à pierres vues"

Les constructions en maçonnerie de pierre calcaire sont présentes dans tout l'Ouest du département de la Marne, le Sézannais et le Tardenois, se rapprochant de l'architecture d'Ile de France.

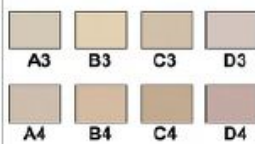
Selon le type de pierre extraite dans les carrières à proximité, la tonalité des murs peut varier d'une région à l'autre.

Pour le Sézannais, la pierre meulière associée à des enduits dits à « pierres vues » offre une tonalité dorée.



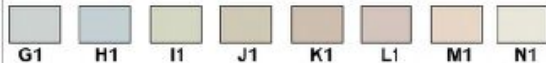
Pour le Tardenois, des blocs de pierres calcaires, associés à un mortier de rejointoiement de teinte plus foncée, donne une tonalité plus neutre.

Les teintes d'enduit seront choisies en fonction de la pierre utilisée (calcaire, meulière, pierre de Courville, etc.) mais dans une gamme suffisamment foncée pour s'intégrer à la tonalité globale de la pierre et des joints.



L'utilisation d'un seul matériau donne une tonalité globale à l'architecture qui peut être rehaussée par :

- des teintes pastel pour les fenêtres



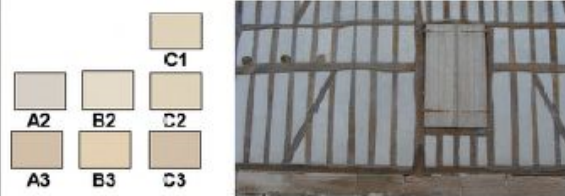
- des teintes plus colorées pour les volets



Pour les portes et les ferronneries les couleurs utilisées seront les mêmes que celles utilisées pour les façades « pierre et craie » de la catégorie précédente.

## 6. Façades "à pans de bois apparents"

La construction à pans de bois est présente dans l'Est du département, surtout en Argonne et dans la région de Vitry-le-François. Elle est donc essentiellement rurale mais elle est également présente à Châlons. Elle est constituée d'une ossature en bois et d'un remplissage de torchis (mélange de terre et de paille), protégé par un enduit. Les teintes d'enduits, de fenêtres et de volets seront choisies dans les teintes claires de la palette des façades :



Les teintes des pans de bois, des portes et des fenêtres seront choisies dans les gris sombres ou les bruns sombres de la palette des menuiseries :

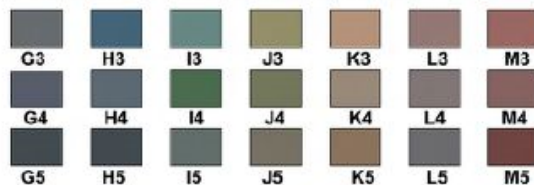


## 7. Façades "à pans de bois enduits"

Les façades à pans de bois étaient souvent conçues pour être recouvertes d'un enduit. La teinte des enduits peut être choisie dans l'ensemble des teintes des façades A, B, C, D, E et F sur les lignes 1, 2, 3 et 4.



Les encadrements de baies sont en bois dont la qualité sera mise en valeur par une couleur plus soutenue que l'enduit. La teinte des fenêtres, de leurs encadrements et des volets peut être choisie dans les gammes plus colorées :





































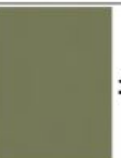







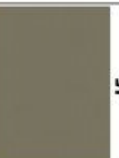

















Palette des Façades

Palette des Façades

| Pierre neutre <i>Euvile</i> | Pierre dorée <i>Courville</i> | Pierre calcaire <i>Craie</i> | Pierre rosée | Brique orangée | Brique rouge |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------|----------------|--------------|
|                             |                               |                              |              |                |              |
| A1                          | B1                            | C1                           | D1           | E1             | F1           |
| A2                          | B2                            | C2                           | D2           | E2             | F2           |
| A3                          | B3                            | C3                           | D3           | E3             | F3           |
| A4                          | B4                            | C4                           | D4           | E4             | F4           |
| A5                          | B5                            | C5                           |              | E5             | F5           |
| A6                          | B6                            | C6                           |              | E6             | F6           |

Nuancier couleur du département de la Marne Palette des Menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails, ferronneries, garde-corps

|   |  |   |   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|--|---|---|---|---|
| <b>Fenêtres</b><br>      | <b>Gris</b><br> | <b>Gris bleuté</b><br> | <b>Vert bleuté</b><br> | <b>Vert doré</b><br> | <b>Brun doré</b><br> | <b>Brun rosé</b><br> | <b>Brun/brique</b><br> | <b>Rouge</b><br> |
|   | <b>G1</b><br>   | <b>H1</b><br>          | <b>I1</b><br>          | <b>J1</b><br>        | <b>K1</b><br>        | <b>L1</b><br>        | <b>M1</b><br>          | <b>N1</b><br>    |
|   | <b>G2</b><br>   | <b>H2</b><br>          | <b>I2</b><br>          | <b>J2</b><br>        | <b>K2</b><br>        | <b>L2</b><br>        | <b>M2</b><br>          | <b>N2</b><br>    |
|   | <b>G3</b><br>   | <b>H3</b><br>          | <b>I3</b><br>          | <b>J3</b><br>        | <b>K3</b><br>        | <b>L3</b><br>        | <b>M3</b><br>          | <b>N3</b><br>    |
|   | <b>G4</b><br>  | <b>H4</b><br>         | <b>I4</b><br>         | <b>J4</b><br>       | <b>K4</b><br>       | <b>L4</b><br>       | <b>M4</b><br>         | <b>N4</b><br>   |
|   | <b>G5</b><br> | <b>H5</b><br>        | <b>I5</b><br>        | <b>J5</b><br>      | <b>K5</b><br>      | <b>L5</b><br>      | <b>M5</b><br>        | <b>N5</b><br>  |
|   | <b>G6</b><br> | <b>H6</b><br>        | <b>I6</b><br>        | <b>J6</b><br>      | <b>K6</b><br>      | <b>L6</b><br>      | <b>M6</b><br>        | <b>N6</b><br>  |
| <b>Volets</b><br>        |  |   |   |  |   |   |   |   |
| <b>Portes</b><br>       |  |   |   |  |   |   |   |   |
| <b>Ferronnerie</b><br> |  |   |   |  |   |   |   |   |



