

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

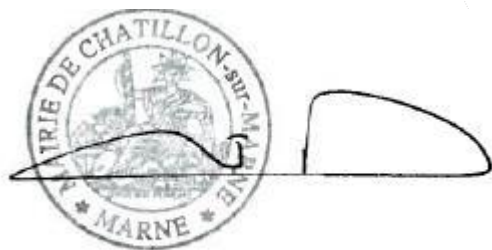
4. RÈGLEMENT

COMMUNE DE CHÂTILLON-SUR-MARNE (51700)

PLU approuvé par la délibération du 22 octobre 2025

Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la mairie et signature du maire



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
<i>Article 1 – Champ d’application territorial du plan.....</i>	<i>4</i>
<i>Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation et l’utilisation du sol.....</i>	<i>4</i>
<i>Article 3 – Dispositions diverses.....</i>	<i>5</i>
<i>Article 4 – Division du territoire en zones.....</i>	<i>8</i>
<i>Article 5 – Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL).....</i>	<i>10</i>
<i>Article 6 – Extensions ou annexes des bâtiments d’habitation.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 7 – Espaces boisés classés (EBC).....</i>	<i>10</i>
<i>Article 8 – Emplacements réservés.....</i>	<i>11</i>
<i>Article 9 – Éléments architecturaux ou paysagers à préserver.....</i>	<i>11</i>
<i>Article 10 – Les servitudes d’utilité publique (SUP)</i>	<i>11</i>
<i>Article 11 – Adaptations mineures.....</i>	<i>12</i>
<i>Article 12 – Droit de préemption urbain (DPU).....</i>	<i>12</i>
<i>Article 13 – Lexique.....</i>	<i>12</i>
<i>Article 14 – Patrimoine archéologique.....</i>	<i>12</i>
<i>Article 15 – Droit à la ville pour les personnes à mobilité réduite (PMR).....</i>	<i>13</i>
<i>Article 16 – Protection vis-à-vis des monuments historiques.....</i>	<i>13</i>
<i>Article 17 – Rappel des destinations et sous-destinations des constructions.....</i>	<i>13</i>
<i>Article 18 – Mode d’emploi du règlement</i>	<i>16</i>
<i>Article 19 – Application du règlement aux constructions existantes</i>	<i>16</i>
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE U.....	17
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	17
<i>U - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations</i>	<i>17</i>
<i>U - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>17</i>
<i>U - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>19</i>
MIXITÉ SOCIALE.....	19
MIXITÉ FONCTIONNELLE.....	19
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	19
<i>U - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>19</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	19
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	20
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	20
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	21
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	21
<i>U - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>21</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	21
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	24
<i>U - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>24</i>
<i>U - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>25</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	27
<i>U - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>27</i>
VOIRIE ET ACCÈS.....	27
<i>U - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>28</i>
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU ET 1AUX.....	30
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	30
<i>1AU - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>30</i>
<i>1AU - paragraphe 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>30</i>
<i>1AU - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>32</i>
MIXITÉ SOCIALE.....	32
MIXITÉ FONCTIONNELLE.....	32
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	32
<i>1AU - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>32</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	32
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	32
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	33
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	33
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	34
<i>1AU - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>34</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	34
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	36
<i>1AU - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>36</i>
<i>1AU - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>37</i>

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	39
<i>1AU - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>39</i>
<i>VOIRIE ET ACCÈS</i>	<i>39</i>
<i>1AU - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>40</i>
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A	42
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	42
<i>A - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations</i>	<i>42</i>
<i>A - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>42</i>
<i>A - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>44</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	44
<i>A - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>44</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	44
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	45
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	45
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	46
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	46
<i>A - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>46</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	46
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	48
<i>A - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>48</i>
<i>A - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>49</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	49
<i>A - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>49</i>
<i>VOIRIE ET ACCÈS</i>	<i>49</i>
<i>A - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>50</i>
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N	53
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	53
<i>N- Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations</i>	<i>53</i>
<i>N- Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>53</i>
<i>N- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>55</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	55
<i>N- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>55</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	55
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	56
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	56
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	57
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	57
<i>N - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>57</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	57
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	59
<i>N - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>59</i>
<i>N - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>60</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	60
<i>N - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>60</i>
<i>VOIRIE ET ACCÈS</i>	<i>60</i>
<i>N - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>61</i>
CHAPITRE 6 - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	63
CHAPITRE 7 – ANNEXES	64
<i>Rappels du code civil.....</i>	<i>64</i>
<i>Bâti ancien et nuancier des couleurs (source : UDAP Marne).....</i>	<i>66</i>
<i>Guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims (source : PNR Montagne de Reims)</i>	<i>67</i>
<i>ENTRÉE DE VILLE</i>	<i>69</i>
<i>PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE.....</i>	<i>70</i>
<i>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</i>	<i>70</i>
CHAPITRE 8 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES À PRIVILÉGIER.....	72
CHAPITRE 9 – DÉFINITION	90

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Application territoriale du règlement : Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.**

Domaine d'application du règlement : 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 seront, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.



Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme. **Les représentations graphiques des règles** à travers les tableaux et diverses illustrations à partir du titre II au titre V du présent règlement **ont une portée réglementaire** et sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

S'appliquent indépendamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les effets des différents codes et règlements cités :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- La législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée ;
- La législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- La législation et la réglementation sur la publicité, les enseignes et les préenseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du règlement local de publicité le cas échéant ;
- Le règlement de voirie le cas échéant ;
- Les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- La législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit ;
- La législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières ;
- La législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites ;
- La législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb ;
- La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ;
- La législation et la réglementation relative au risque inondation ;
- L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans les abords des monuments historiques.

Il est important d'insister sur le fait que tout projet, même s'il se trouve autorisé dans le PLU, est soumis à d'autres réglementations **comme le PPR inondation ou le PPRN glissement de terrain**. Le règlement du Plan de Prévention contre le risque Inondation (PPRi) par débordement de la rivière Marne sur le secteur d'Épernay a été approuvé le 15 février 2022 s'applique dans les zones d'aléa. Le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain approuvé le 1er octobre 2014 s'applique dans les zones d'aléa. Toute constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés dans les règlements des Plan de Prévention contre les risques Inondation et Glissement de Terrain dans les zones d'aléa identifiées.

La commune est également concernée par l'arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires a été approuvé le 24 août 2022. L'arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres - Réseau routier et lignes de tramways - a été approuvé le 17 janvier 2024.

Les constructions, aménagements et installations situées dans le périmètre des orientations d'aménagements et de programmation doivent être compatibles avec dernières (cf. document n°3 du Plan Local d'Urbanisme - PLU).

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 **ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique instaurées en application de législations particulières conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les règles applicables sur l'ensemble du territoire français formulées dans les articles du code de l'urbanisme : R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R. 111-26, R. 111-27, R. 111-28, R. 111-29 du Code de l'Urbanisme ci-après ;

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article R. 111-28 : « Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. »

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

S'ajoutent aux règles propres sur le Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

1) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément aux articles L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes, annexé sur le Plan Local d'Urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

2) Les clôtures

Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les **abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement**. En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). Leur usage est réglementé dans les zones couvertes par le PPRi (les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées ou les grillages).

3) Les installations et travaux divers

À moins que le PLU ne l'interdise, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme) :

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants (conformément à l'article R.421-23) :

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

4) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-32 à R.111-35, R.111-47 à R.111-50, R. 421-19 et le R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, **doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager** :

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article [R. 111-42](#) ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article [L. 325-1 du code du tourisme](#) ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, **doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :**

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

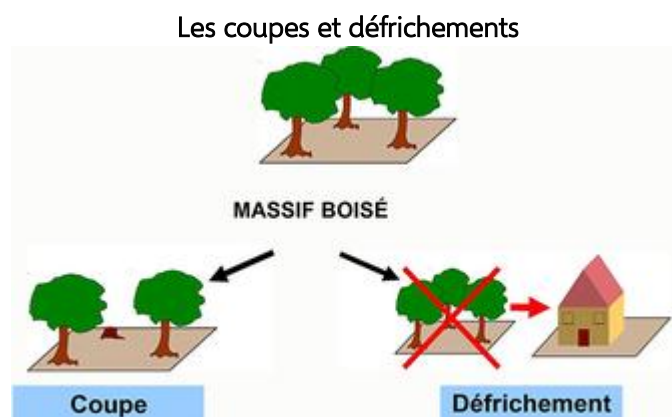
- Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de 3 mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

5) Les habitations légères de loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à des conditions prévues par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6) Les coupes et abattages d'arbres



La coupe permet la récolte de bois : le terrain conserve son caractère boisé.

L'article L.341-1 du Code Forestier définit le défrichement comme la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière. Ces deux conditions doivent être vérifiées simultanément.

COUPES

En dehors des espaces boisés classés (EBC), il n'y a pas d'autorisation à solliciter au titre du Code de l'urbanisme, sauf autres réglementations le prévoyant (sites inscrits, périmètre de captage d'eau potable, Code forestier (art L. 124-5 – autorisation pour les coupes prélevant plus de 50% du volume sur pied et sur une surface supérieure à 1 ha).

À l'intérieur des espaces boisés classés (EBC) : régime déclaratif - déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme. Il existe quelques exceptions ne faisant l'objet d'aucune déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres dangereux, chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et bois morts ;
- Les coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière ;
- Toutes coupes ne faisant pas partie des catégories du régime déclaratif sus-cité.

DÉFRICHEMENT

En dehors des espaces boisés classés (EBC) : Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et des collectivités publiques et autres personnes morales visées à l'article L.211 1 du Code Forestier, qu'elles relèvent ou non du régime forestier. Il s'agit d'un régime d'autorisation préfectorale préalable - autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT - service eau environnement).

Selon l'article [L. 342-1 du Code Forestier](#), précisé par l'arrêté préfectoral, sur le territoire des communes ou parties de **communes appartenant à la zone viticole d'appellation d'origine contrôlée « Champagne »**, tout défrichement de bois, quelle qu'en soit la surface, à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou **dépasse la surface de 0,5 hectare**, nécessite d'obtenir une autorisation préalable selon les modalités prévues au livre III du Code forestier.

À l'intérieur des espaces boisés classés (EBC) : dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du Code forestier. Changement d'affectation du sol interdit au titre du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du PLU. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme. **Sur les documents graphiques précités figurent également :** les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les espaces boisés classés, etc.

1) Les zones urbaines

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. Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **UA** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes du village ;
- Le secteur **UAA** correspond aux parties historiques du Prieuré de Binson ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UBi** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal et soumis au risque inondation ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- Le secteur **UL** correspond aux trames urbaines réservées à des activités de loisirs ;
- Le secteur **UX** est destiné à accueillir des activités économiques telles que de l'artisanat, commerces, services, bureaux ;
- Le secteur **UXi** est destiné à accueillir des activités économiques telles que de l'artisanat, commerces, services, bureaux et soumise au risque inondation.

2) Les zones à urbaniser

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 prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. **On parle ici de zone 1AU.**

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, **dans ce cas il s'agit d'une zone 2AU.**

Les zones à urbaniser sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- La zone **1AU** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- La zone **1AUX** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation économique. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation.

3) Les zones agricoles

Les zones urbaines 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. 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.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- La zone **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- La zone **Ah** couvre un secteur agricole avec des habitations isolées ;
- La zone **Ai** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qui convient de préserver des tissus urbains. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi ;
- La zone **Ap** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. Ce secteur est intéressant pour la préservation des points de vue sur le village et ses monuments historiques, aucune construction hormis les équipements publics peuvent être autorisées ;
- La zone **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains ;

4) Les zones naturelles et forestières

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.

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 naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- La zone **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.
- La zone **Nh** correspondant à une zone naturelle accueillant des habitations isolées.
- La zone **Ni** couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRI.
- La zone **NJ** couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux et habitations isolées.
- La zone **Nzh** couvre une zone naturelle en zone humide avérée.

ARTICLE 5 – LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL)

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé l'encadrement réglementaire du recours aux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zones agricoles, naturelles ou forestières (A ou N) des plans locaux d'urbanisme. La loi LAAF du 13 octobre 2014 a, quant à elle, étendu le champ d'application du changement de destination des bâtiments agricoles en dehors des zones constructibles. La loi MACRON du 6 août 2015, a précisé que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les zones A et N. Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées dans les zones A et N, peut permettre certaines constructions. Le STECAL prend la forme d'un sous-secteur constructible dans la zone agricole ou naturelle et forestière qui encadre des possibilités de constructions dans les limites définies par le présent article.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs NJ relèvent du régime des STECAL.

ARTICLE 6 – EXTENSIONS OU ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION

En dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants en zone naturelle ou agricole peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité** de ces extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En d'autres termes, le règlement ne peut autoriser les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation dans l'ensemble de la zone A ou N, mais définir précisément l'espace où ces possibilités ne remettent pas en question le caractère naturel ou forestier ou agricole de la zone. Ce type de construction peut être interdit dans certaines zones réglementées du PPRI. Les dispositions du règlement sont soumises, pour avis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées, que sur les règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.

Les zones Ah et Nh sont des secteurs où des extensions et annexes des bâtiments d'habitation peuvent être autorisées (Article L.151-12 du code de l'urbanisme). Les dispositions réglementaires sont soumises pour avis à la CDPENAF.

ARTICLE 7 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.**

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier. **Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable** dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

À noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension (servitude I4 : transport d'électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993

De nombreux espace boisé classé (EBC) figure sur le plan de zonage de Châtillon-sur-Marne.

ARTICLE 8 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales, susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés constituent des emprises destinées à la réalisation :

- Des projets de voies et ouvrages publics,
- D'installations d'intérêt général
- D'espaces verts.

Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. La création d'un emplacement réservé n'affecte pas le titre de propriété des biens immeubles qui y sont situés. **Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement réservé. Il est prioritaire lors de la vente du bien qu'il envisage d'acquérir.** Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de règlement.

Plusieurs emplacements réservés figurent sur le plan de zonage. La liste se trouve à la fin du présent document dans les annexes.

ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER

Conformément à l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres » Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation **à une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir). Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Les opérations d'entretien ou d'exploitation des éléments paysagers n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique **ne sont pas soumises à déclaration préalable** (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation).

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une re-plantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier). Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

ARTICLE 10 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du présent PLU (règlement, plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation). Elles sont reprises dans le rapport de présentation et dans le document annexe.

ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme. Introduite par la loi du 31 décembre 1976, l'adaptation mineure constitue une forme de dérogation en ce qu'il y a inapplication du règlement et non mise en œuvre d'une disposition de ce dernier. Elle s'en distingue en ce que son utilisation est **fortement encadrée quant à ses motifs et au faible degré d'écart autorisé**.

Concernant les motifs, l'adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (Art. L. 152-3 CU), ce qui vise principalement les règles relatives à l'implantation des constructions, leur emprise au sol, ou leur hauteur. L'adaptation doit ensuite être « limitée ». **Concernant les règles quantifiables du règlement, des dépassements de l'ordre de 10 à 15% semblent pouvoir être admis, sans qu'il soit toutefois possible de généraliser.**

Conformément à l'article L 111-16 du code de l'urbanisme précise qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être refusé au motif que le document d'urbanisme interdit l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (ex : toitures végétalisées) ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique. De même sont autorisés, quel que soit les dispositions réglementaires, les dispositifs et matériaux figurant à l'article R 111-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 13 – LEXIQUE

Une liste des définitions diverses et sigles utilisés sont dressés en annexe du règlement.

ARTICLE 14 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 15 – DROIT À LA VILLE POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétonne ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine. Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 16 – PROTECTION VIS-À-VIS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le périmètre des abords des monuments historiques, les constructions projetées devront respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. De même un **permis de démolir est obligatoire** pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans ce périmètre.

ARTICLE 17 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, et selon la destination du bâtiment. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R 151-28
❶ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
❷ Habitation	Logement
	Hébergement
❸ Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
❹ Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques
	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 spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
❺ Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Destination	Définition des sous-destinations
❶ Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	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.
❷ Habitation	La sous-destination « logement » recouvre 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.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les 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.
❸ Commerce et activités de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont <u>exclusivement</u> retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
❹ Commerce et activités de service	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	La sous-destination « cinéma » recouvre toute 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.
❺ Équipement d'intérêt collectif et services publics	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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. » cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de « bureau » des bureaux des administrations publiques
	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les 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.

Destination	Définition des sous-destinations
	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les 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 accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les 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.
	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les 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 »
	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
5 Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.
	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens <u>sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

ARTICLE 18 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

Paragraphe concerné du règlement écrit	Domaine concerné
I. Paragraphe 1 et 2	Des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions
I. Paragraphe 3	Des obligations en termes de mixité fonctionnelle et sociale
II. Paragraphe 1	Des obligations en termes de volumétrie et implantation des constructions
II. Paragraphe 2	Des obligations concernant l'aspect extérieur de la construction
II. Paragraphe 3	Du traitement des espaces extérieurs
II. Paragraphe 4	Des exigences en matière de stationnement
III. Paragraphe 1	Des obligations en matière de desserte des voies et emprises publiques
III. Paragraphe 2	Des obligations en matière de desserte par les réseaux

Ces dispositions définissent une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à la réduction de la constructibilité maximale théorique. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, **il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU** telles que les annexes et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 19 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non-conformes au règlement du PLU. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments régulièrement édifiés est autorisée à l'exception des zones UBi, UXi, Ai, Ni (où les reconstructions doivent respecter les règles du PPRI en vigueur).

Chapitre 2 – dispositions applicables aux zones urbaines – zone U

Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **UA** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes du village ;
- Le secteur **UAA** correspond aux parties historiques du Prieuré de Binson ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UBi** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal et soumis au risque inondation ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- Le secteur **UL** correspond aux trames urbaines réservées à des activités de loisirs ;
- Le secteur **UX** est destiné à accueillir des activités économiques telles que de l'artisanat, commerces, services, bureaux ;
- Le secteur **UXi** est destiné à accueillir des activités économiques telles que de l'artisanat, commerces, services, bureaux et soumise au risque inondation.

La commune est concernée par le Plan de Prévention contre le Risque Inondation (PPRi) du secteur d'Épernay par débordement de la Marne, celui-ci a été approuvé le 15 février 2022. **En zone urbaine, les sous-secteurs concernés par le PPRi sont les suivants : UBi et UXi.**

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel de Glissement de Terrain (PPRNGT) de la Côte d'Île de France dans le secteur de la Vallée de la Marne approuvé le 1^{er} octobre 2014, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, la réglementation s'applique indépendamment de celle du PLU. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

La commune est concernée par le **risque retrait gonflement des argiles**. Pour plus d'information, vous pouvez consulter la fiche « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » disponible sur le site Géorisques.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Liste des destinations et / ou sous-destinations interdites :	Secteurs de la zone U							
	UA	UAA	UB	UBi	UE	UL	UX	UXi
Les constructions à usage d'habitation en particulier les logements		X			X	X	X	X
Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m ² de surface de plancher	X	X	X	X	X	X		
Les commerces et activités de services inférieurs à 300 m ² de surface de plancher							X	X
Les commerce de gros		X						
Les constructions à destination industrielle	X	X	X	X	X	X		
Les constructions à destination d'entrepôt	X	X	X	X	X	X		

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Pour plus de détails sur les destinations et sous-destination, il convient de se référer aux pages 19 à 21.

Les rez-de-chaussée commerçants, commerce et activités de services figurant au plan de zonage conformément à l'article L 151-16 du code de l'urbanisme devront être maintenues ou éventuellement transformé en équipement d'intérêt collectif et services publics. **Tout autre destination (ex. logement) est interdite en rez-de-chaussée dans l'objectif de favoriser les activités de services.**

U - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Sont interdits dans toute la zone U :

1. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
2. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés aériens.
3. La création de terrain de camping ;
4. Les constructions modulaires et en préfabriqué ;
5. Les constructions précaires ;
6. Les antennes-relais.

2.2. Sont interdits dans toute la zone UBi et UXi :

Les constructions, occupations, et utilisations des sols interdites dans le règlement du PPRI en vigueur. La réglementation est différente selon les zones d'aléas.

2.3. Sont interdits dans toute la zone UX et UXi :

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol.

2.4. Sont interdits dans toute la zone UE :

Les constructions et installations autres que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.5. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé.

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. Toutes les nouvelles constructions, toutes les nouvelles extensions, toutes les nouvelles annexes dans la limite des occupations du sol autorisé ;
2. Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe 2.2, 2.3 et 2.4 ;
3. Après sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ;
4. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
5. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe, de débordement d'un cours d'eau ou de glissement de terrain ;
6. Les constructions à usage commerciale, artisanale à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté ;
7. Les garages sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
8. Les abris de jardin ne pouvant pas dépasser 20 m² de surface de plancher, uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.
9. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
10. Les constructions précaires et temporaires liées à un événement ;
11. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être masqué par une haie vive et d'être :
 - Lié à une activité existante ;
 - Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
 - Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
 - Ou lié à un chantier.
12. Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme ;
13. Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,

Sont autorisés, dans le secteur UBi et UXi :

Les seules constructions, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PPRI en vigueur. La réglementation est différente selon les zones d'aléas.

Sont autorisés, dans le secteur UL :

Les constructions, annexes, occupations, et utilisations des sols en lien avec une activité touristique ou de loisirs et sous réserve :

- D'être limitée à 30% de la surface en zone « UL » sur le terrain d'assiette du projet.
- De ne pas comporter de sous-sol ou une cave ;
- Être obligatoirement construites sur vide sanitaire.
- Les drainages sont interdits.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
2. Les aires de jeux ou de sports ;
3. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental ;
4. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables ;
5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
7. Dans l'ensemble de la zone, les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (exemple : aménagement de l'hydraulique), ou destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention, ...).
8. Les transformateurs devront bénéficier d'une insertion paysagère adéquate permettant de limiter leurs impacts dans le paysage. La palette végétale du Parc naturel régional sera à privilégier pour ce type d'aménagement

U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITÉ SOCIALE

Sans objet.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb**, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente) (y compris pour les terrains en pente), sauf dans la zone UBi et UXi où le PPRi peut imposer des règles différentes.

1.2 La hauteur des constructions :

Hauteur maximale par secteur de la zone U du PLU	Secteurs de la zone U							
	UA	UAA	UB	UBi	UE	UL	UX	UXi
Les bâtiments sont limités à 9 mètres maximum au faitage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère	X	X	X	X	X	X	X	X
Les bâtiments accueillant une activité viti-vinicole sont limités à 10 mètres maximum au faitage ou à 7 mètres au sommet de l'acrotère	X	X	X	X			X	X
Les abris de jardin sont limités 3 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X			X		
Les autres annexes et garages à usage d'habitation (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X			X		

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- D'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général
- Pour les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ;
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre.
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies. La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme.

2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de :

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLU	Secteurs de la zone U							
	UA	UAA	UB	UBi	UE	UL	UX	UXi
À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées	X							
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)	X	X	X	X	X	X	X	X
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement		X	X	X	X	X	X	X
En observant un retrait minimum de 15 mètres par rapport aux routes départementales							X	

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité Haute Tension B (tension > 50 kV).
- Pour les annexes, abris de jardin et piscines.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, il pourra être autorisé des implantations :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à l'identique de son implantation avant démolition.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peut pas être implantée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau aériens (non busés). La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme.

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLU	Secteurs de la zone U							
	UA	UAA	UB	UBi	UE	UL	UX	UXi
Implantation sur au moins une limite séparative	X	X	X	X	X	X	X	X
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	X	X	X	X	X	X	X
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 10 mètres							X	X

3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative ;
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions ;
- Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation est mesurée en tout point de la construction. La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme. En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être nulle** (accolé à un bâtiment) ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximum par secteur de la zone U du PLU	Secteurs de la zone U							
	UA	UAA	UB	UBi	UE	UL	UX	UXi
Si la parcelle est inférieure à 250 m ² alors l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 70% .	X	X	X	X				
Si la parcelle a une taille entre 251 et 500 m ² alors l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 40% .	X	X	X	X				
Au-delà de 501 m ² l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 30% .	X	X	X	X				
L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée conformément à la réglementation du PPRI. Les dispositions de ce dernier s'appliquent.				X				X
L'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes est limitée à 30%						X		
L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60%	X		X				X	

U - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite. Il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Celui-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétionnaire.

1.2. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

1.3. Réhabilitations / rénovations.

Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature, linteaux en briques apparentes, ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes (vérandas...), les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches...) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle.

Tous projets d'aménagement ou de modification des éléments patrimoniaux des constructions existantes devront être réalisés de manière à assurer la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales (murs anciens en pierre, chartils, chasse-roues, angles bâtis...).

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

1.4. Extension des constructions - Garages et annexes

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures. Les abris de jardin devront avoir un aspect bois (couleurs).

1.5. Toitures

Les toitures des constructions couvertes en forme de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. Les toitures auront les caractéristiques suivantes :

- Les couvertures des nouvelles constructions auront une **toiture à au moins deux pentes, comprises entre 35 et 45°**. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances ainsi que pour les hangars et installations agricoles. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées ou couvertes de dispositifs photovoltaïques sur au moins 50% de la surface.
- D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Dans le cadre de pose de panneaux solaires sera réalisée en toiture, ils devront être sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastés à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. Ils devront s'adapter à la couleur de la toiture.

1.6. Façade

Les bardages d'aspect en tôle ou métallique sont interdits. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

Il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Celui-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétionnaire. Ce guide traite des façades, portes, ferronneries, fenêtres et volets.

Concernant les travaux sur les constructions existantes, l'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. **Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries** (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) **et de modénature existants et destinés à être vus** (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques, briques apparentes, ...) **devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.**

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade, sous réserve de sa bonne intégration visuelle, dissimulé derrière un lambrequin peint et à condition que les volets battants extérieurs soient conservés, s'ils existent. Toute extension, réhabilitation ou création de nouvelles ouvertures devra s'harmoniser avec les caractéristiques de la construction existante (volets battants...). Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières possèdent un linteau cintré.

Concernant les travaux sur les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

1.7. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics

Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené.

Volumétrie :

- Les parties « bureaux » devront être intégrées au volume de la construction.
- Les stationnements longs (supérieur à 7 jours), les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Couleurs :

- L'usage de la couleur unique rappelant l'enseigne est interdit.
- La couleur générale du bâtiment devra rester en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain.

1.8. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée.**

1.9. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect. Des pans coupés peuvent être exigés.

La hauteur des clôtures minérales est limitée à 1.60 mètre en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 mètre en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). Dans le cas d'une pose de grillages sur la voie publique ils ne devront pas être composé de grillages souples, mais rigides pour garantir la bonne tenue de ceux-ci. **Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone U du PLU	Secteurs de la zone U							
	UA	UAA	UB	UBi	UE	UL	UX	UXi
Les clôtures pourront être végétales et les haies éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou exotiques envahissantes sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit.	X	X	X	X	X	X	X	X
Les clôtures pourront être constituées des grillages.	X	X	X	X	X	X	X	X
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (60 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,6 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel . Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit ton beige à beige moyen.	X	X	X		X	X	X	
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mûrs bahuts surmontés de grilles (cf. ligne au-dessus).	X	X	X		X	X	X	
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.	X	X	X	X	X	X	X	X
Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées, grillages, murs avec percements)				X				X

1.10. Collecte sélective des déchets

Tout projet d'habitat collectif (au moins 2 appartements ou logements groupés) devra prévoir un local ou un emplacement sur la parcelle, destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets **et accessibles depuis la voie ou les emprises publiques**. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion et en dehors des espaces publics. S'il n'est pas possible de prévoir cet emplacement sur la parcelle, un point d'apport volontaire doit être créé à moins de 100 mètres sur le domaine public. **Ce dispositif devra être qualitatif, afin qu'il s'intègre le mieux possible dans le contexte architectural de la commune de par son dimensionnement, ses coloris et les matériaux.**

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique ou environnementale en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent être encouragées pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique. L'utilisation des énergies renouvelables ou issues de la géothermie doit être privilégiée. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbre de haute tige ou un fruitier au moins par 200 m² de ces espaces**. Des plantations pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. **Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.** Celle-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Les éléments de paysage inscrits au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme** (arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs) repérés au plan de zonage détruit, arraché, déraciné (ex. arbre malade) devront faire l'objet d'un programme de re-plantation. Une espèce différente sera admise. Il convient là encore de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières :

- inférieurs à 349 m² au minimum 15 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;
- de 350 à 650 m² au minimum 25 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;
- supérieur à 651 m² au minimum 50 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;

Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisés sur dalles à engazonner, pavés drainants ou les bétons drainants ou poreux.

U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. Généralités

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. **Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant** pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 100 m de la limite de la parcelle ou de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **le règlement a la possibilité de ne pas imposer de règles pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, dans le cas présent il est exigé au moins une place.** Ce n'est pas le choix de la commune.

Les nouveaux espaces de stationnement non couvert (ex. sous-sol, garage, carport accolé à la construction principale, etc.) doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation (ex. dalles alvéolaires remplies de gravier ou de gazon, pavés drainants posés sur lit de sable, béton poreux ou drainant, revêtements végétalisés, etc.). **Ces obligations ne s'appliquent pas** aux espaces de stationnement couverts ou qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

4.2. Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux (conformément à l'article L 151-30 CU)

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une superficie minimale de 1,75 m² par logement avec une superficie minimale de 4 m² ;
- Pour les immeubles de bureaux ou économiques (ex. artisanat), l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher (1 place fait 1,75 m²).

4.3. Normes de stationnement automobile minimal

4.3.1. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est défini comme suit :

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaire ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places supplémentaires ;

4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

Règles minimales de stationnement	Secteurs de la zone U							
	UA	UAA	UB	UBi	UE	UL	UX	UXi
1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m ² de surface de plancher	X		X	X				
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 139 m ²	X		X	X				
3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 140 m ²	X		X	X				
1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X		X	X				
1 pour les logements collectifs, locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X		X	X				

4.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.

4.5. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces : Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.

4.6. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment :

- les besoins des salariés et des visiteurs ;
- les possibilités de mutualisation de stationnement.

U - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.2. Voirie

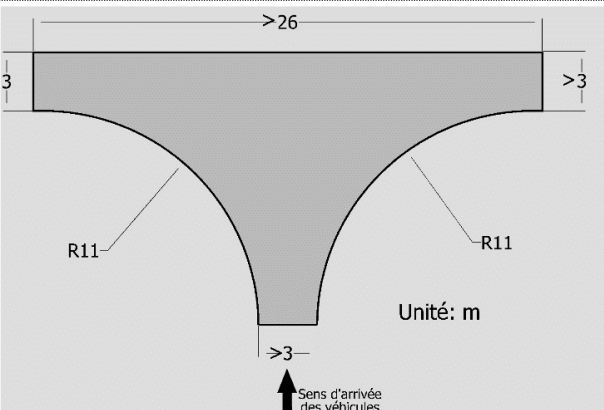
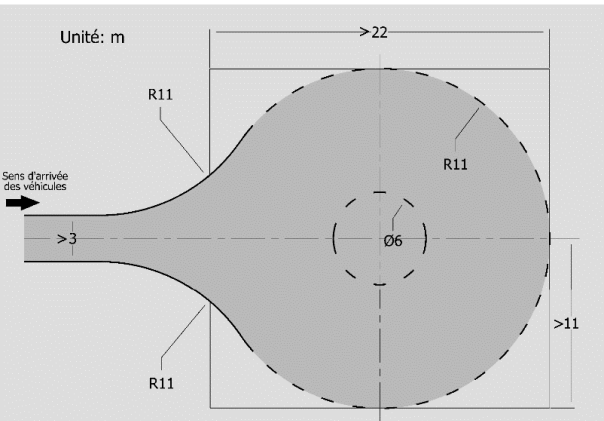
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres en double sens et 3 mètres pour un sens unique, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus**.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux**.

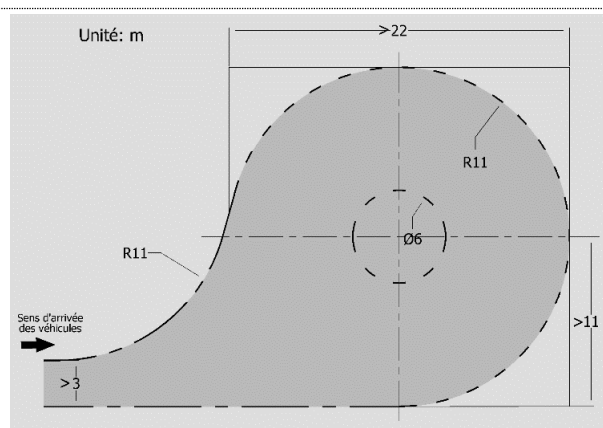
Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres

Aire de retournement en « T »	
Aire de retournement en raquette axée	

Aire de retournement en raquette désaxée



1.3. Accès

Pour être constructible, la parcelle doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont interdits dans certains secteurs du PPRNGT. Cette règle n'est pas exclusive, il conviendrait de consulter le document pour plus de détails.

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée (ex : nature du sous-sol) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2.4. Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens suffisants permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau. Les moyens seront proportionnés par rapport à l'analyse des différents risques présents sur le territoire. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

2.5. Déchets

Dans le cadre de logements collectifs (habitat groupé ou appartement), un espace lié à la collecte sélective des déchets sera aménagé.

Les zones à urbaniser sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- La zone **1AU** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- La zone **1AUX** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation économique. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;

L'aménagement de ces zones est soumis aux conditions établies dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel de Glissement de Terrain (PPRNGT) de la Côte d'Île de France dans le secteur de la Vallée de la Marne approuvé le 1^{er} octobre 2014, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, la réglementation s'applique indépendamment de celle du PLU. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

La commune est concernée par le **risque retrait gonflement des argiles**. Pour plus d'information, vous pouvez consulter la fiche « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » disponible sur le site Géorisques.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Liste des destinations et / ou sous-destinations interdites :	Secteurs de la zone AU	
	1AU	1AUX
Les constructions à usage d'habitation en particulier les logements		X
Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m ² de surface de plancher	X	X
Les commerces et activités de services inférieurs à 300 m ² de surface de plancher		X
Les constructions à destination industrielle	X	X
Les constructions à destination d'entrepôt	X	X
Les constructions à destination de bureaux	X	X

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Pour plus de détails sur les destinations et sous-destination, il convient de se référer aux pages 19 à 21.

1AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Sont interdits dans toute la zone 1AU :

1. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
2. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés aériens.
3. La création de terrain de camping ;
4. Les antennes-relais.

2.2. Sont interdits dans toute la zone 1AUX :

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé.

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. Toutes les nouvelles constructions, toutes les nouvelles extensions, toutes les nouvelles annexes dans la limite des occupations du sol autorisé ;
2. Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe 1 ;
3. Après sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone .
4. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
5. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe, de débordement d'un cours d'eau ou de glissement de terrain ;
6. Les constructions à usage commerciale, artisanale à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté ;
7. Les garages sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
8. Les abris de jardin ne pouvant pas dépasser 20 m² de surface de plancher, uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.
9. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
10. Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement ;
11. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être masqué par une haie vive et d'être :
 - Lié à une activité existante ;
 - Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
 - Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
 - Ou lié à un chantier.
12. Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme ;
13. Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,

Sont autorisés, dans le secteur 1AUX :

Les constructions à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les aires de jeux ou de sports ;
3. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental ;
4. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables ;
5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
7. Dans l'ensemble de la zone, les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (exemple : aménagement de l'hydraulique), ou destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention, ...).
8. Les transformateurs devront bénéficier d'une insertion paysagère adéquate permettant de limiter leurs impacts dans le paysage. La palette végétale du Parc naturel régional sera à privilégier pour ce type d'aménagement.

1AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITÉ SOCIALE

Lors d'une opération portant sur au moins 50 logements, ou sur un programme de logements excédant 2 000 m² (ex : 18 x 110 m² ou 25 x 80 m²) de surface de plancher réservé à l'habitation, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 10% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Lors d'une opération portant sur au moins 60 logements, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur doit prévoir une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment, l'implantation en rez-de-chaussée des programmes de logements, bureaux, équipements, commerces, services, etc.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb**, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2 La hauteur des constructions :

Hauteur maximale par secteur de la zone 1AU du PLU	Secteurs de la zone 1AU	
	1AU	1AUX
Les bâtiments professionnels sont limités à 9 mètres maximum au faîtage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère	X	X
Les bâtiments accueillant une activité viti-vinicole sont limités à 10 mètres maximum au faîtage ou à 7 mètres au sommet de l'acrotère		X
Les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faîtage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère	X	
Les abris de jardin sont limités 3,0 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère	X	
Les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère	X	X

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- D'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies. La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme.

2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de :

Règles d'implantation par secteur de la zone 1AU du PLU	Secteurs de la zone 1AU	
	1AU	1AUX
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)	X	
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement	X	
En observant un retrait minimum de 15 mètres par rapport aux routes départementales		X

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité Haute Tension B (tension > 50 kV).
- Pour les annexes, abris de jardin et piscines.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, il pourra être autorisé des implantations :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à l'identique de son implantation avant démolition.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peut pas être implantée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau aériens (non busés). La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme.

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation par secteur de la zone 1AU du PLU	Secteurs de la zone 1AU	
	1AU	1AUX
Implantation sur au moins une limite séparative	X	
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 5 mètres		X

3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Pour les annexes, abris de jardin et piscines ;
- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation est mesurée en tout point de la construction. La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme. En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être nulle (accolé à un bâtiment) ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximum par secteur de la zone 1AU du PLU	Secteurs de la zone 1AU	
	1AU	1AUX
Si la parcelle est inférieure à 250 m ² alors l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 70%.	X	
Si la parcelle a une taille entre 251 et 500 m ² alors l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 40%.	X	
Au-delà de 501 m ² l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 30%.	X	
L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60%.		X

1AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

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

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit**. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite. Il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Celui-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire.

1.2. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

1.3. Extension des constructions - Garages et annexes

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures. **Les abris de jardin devront avoir un aspect bois (couleurs).**

1.4. Toitures

Les toitures des constructions couvertes en forme de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. Les toitures **auront les caractéristiques suivantes** :

- Les couvertures des nouvelles constructions auront une **toiture à au moins deux pentes, comprises entre 35 et 45°**. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances ainsi que pour les hangars et installations agricoles. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- **Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées ou couvertes de dispositifs photovoltaïques** sur au moins 50% de la surface.
- D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Dans le cadre de pose de panneaux solaires sera réalisée en toiture, ils devront être sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. Ils devront s'adapter à la couleur de la toiture.

1.5. Murs / Revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits des murs et revêtements extérieurs devront être de teinte beige en référence au nuancier des enduits qui apparaît à la fin du document. Le bardage bois est autorisé.

Pour les bâtiments professionnels, il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims et notamment du nuancier « bardage métallique ».

Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

1.6. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics

Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené.

Volumétrie :

- Les parties « bureaux » devront être intégrées au volume de la construction.
- Les stationnements longs (supérieur à 7 jours), les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Couleurs :

- L'usage de la couleur unique rappelant l'enseigne est interdit.
- La couleur générale du bâtiment devra rester en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain. À défaut, la palette des beiges devra être utilisée.

1.7. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée**.

1.8. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect. Des pans coupés peuvent être exigés.

La hauteur des clôtures minérales est limitée à 1.60 mètre en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 mètre en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple). **La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible** si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). Dans le cas d'une pose de grillages sur la voie publique ils ne devront pas être composés de grillages souples, mais rigides pour garantir la bonne tenue de ceux-ci. **Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone 1AU du PLU	Secteurs de la zone 1AU	
	1AU	1AUX
Les clôtures pourront être végétales et les haies éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou exotiques envahissantes sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit.	X	X
Les clôtures pourront être constituées des grillages.	X	X
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (60 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,6 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit ton beige à beige moyen.	X	X
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.	X	X

1.9. Collecte sélective des déchets

Tout projet d'habitat collectif (au moins 2 appartements ou logements groupés) devra prévoir un local ou un emplacement sur la parcelle, destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets **et accessibles depuis la voie ou les emprises publiques**. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion et en dehors des espaces publics. S'il n'est pas possible de prévoir cet emplacement sur la parcelle, un point d'apport volontaire doit être créé à moins de 100 mètres sur le domaine public. **Ce dispositif devra être qualitatif, afin qu'il s'intègre le mieux possible dans le contexte architectural de la commune de par son dimensionnement, ses coloris et les matériaux.**

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique ou environnementale en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent être encouragées pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique. L'utilisation des énergies renouvelables ou issues de la géothermie doit être privilégiée. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

1AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des plantations pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. **Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.** Celle-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Les éléments de paysage inscrits au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme** (arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs) repérés au plan de zonage détruit, arraché, déraciné (ex. arbre malade) devront faire l'objet d'un programme de re-plantation. Une espèce différente sera admise. Il convient là encore de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières :

- Inférieurs à 349 m² au minimum 15 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;
- De 350 à 650 m² au minimum 25 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;
- Supérieur à 651 m² au minimum 50 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;

Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner, pavés drainants ou les bétons drainants ou poreux.

1AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. Généralités

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. **Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant** pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 100 m de la limite de la parcelle ou de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **le règlement a la possibilité de ne pas imposer de règles pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, dans le cas présent il est exigé au moins une place.** Ce n'est pas le choix de la commune.

Les nouveaux espaces de stationnement non couvert (ex. sous-sol, garage, carport accolé à la construction principale, etc.) doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation (ex. dalles alvéolaires remplies de gravier ou de gazon, pavés drainants posés sur lit de sable, béton poreux ou drainant, revêtements végétalisés, etc.)

Ces obligations ne s'appliquent pas aux espaces de stationnement couverts ou qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

4.2. Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux (conformément à l'article L 151-30 CU)

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une superficie minimale de 1,75 m² par logement avec une superficie minimale de 4 m² ;
- Pour les immeubles de bureaux ou économiques (ex. artisanat), l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher (1 place fait 1,75 m²).

4.3. Normes de stationnement automobile minimal

4.3.1. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est défini comme suit :

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaire ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places supplémentaires ;

4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

Règles minimales de stationnement	Secteurs de la zone 1AU	
	1AU	1AUX
1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m ² de surface de plancher	X	
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 139 m ²	X	
3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 140 m ²	X	
1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X	
1 pour les logements collectifs, locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X	

4.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.

4.5. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces : Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.

4.6. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment :

- les besoins des salariés et des visiteurs ;
- les possibilités de mutualisation de stationnements.

1AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.2. Voirie

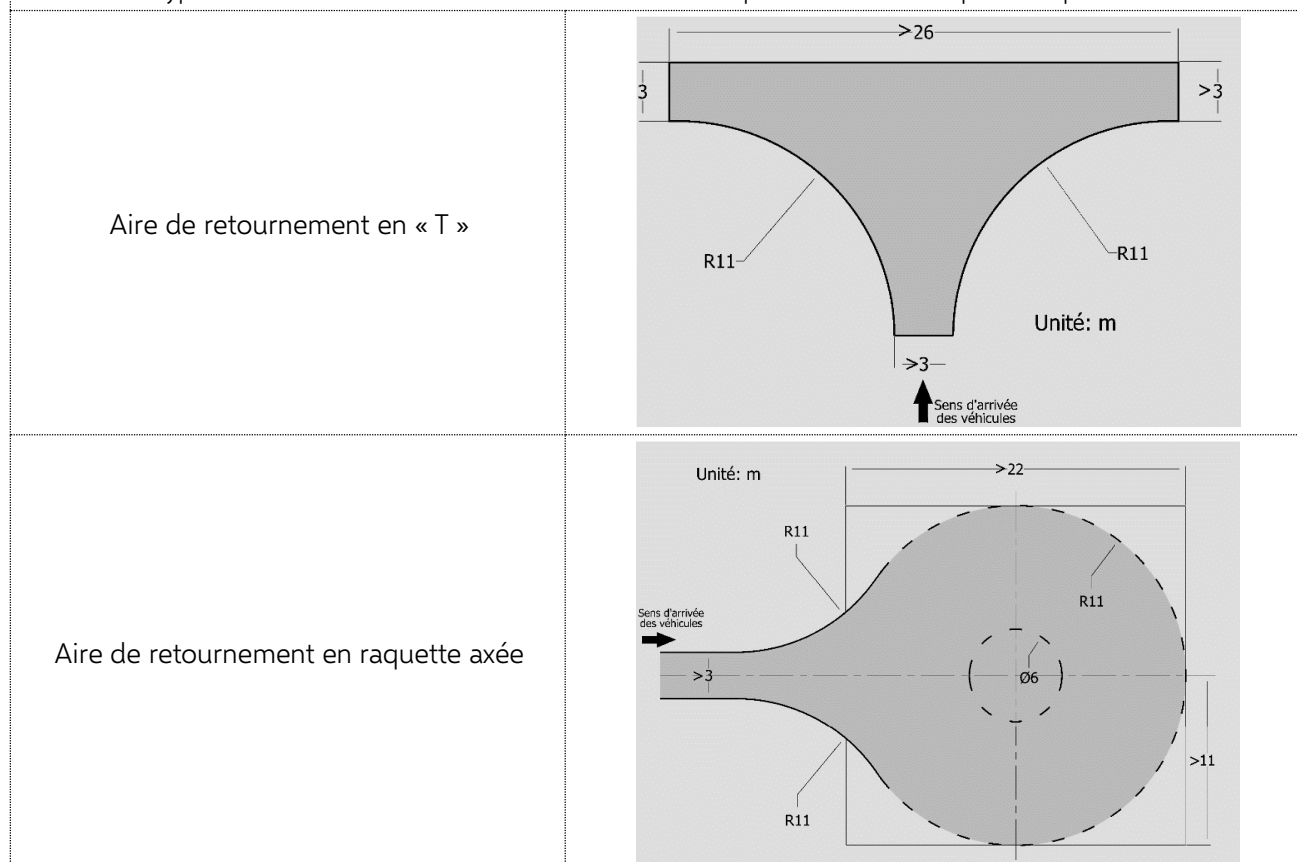
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres en double sens et 3 mètres pour un sens unique, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus**.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux**.

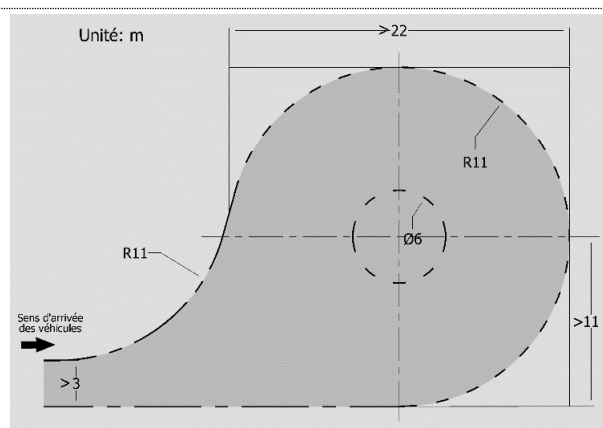
Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres



Aire de retournement en raquette désaxée



1.3. Accès

Pour être constructible, la parcelle doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

1AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont interdits dans certains secteurs du PPRNGT. Cette règle n'est pas exclusive, il conviendrait de consulter le document pour plus de détails.

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée (ex : nature du sous-sols) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2.4. Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens suffisants permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau. Les moyens seront proportionnés par rapport à l'analyse des différents risques présents sur le territoire. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

2.5. Déchets

Tout projet de d'habitat collectif (au moins 2 appartements) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion. S'il n'est pas possible de prévoir cet emplacement, un point d'apport volontaire doit être créé à moins de 100 mètres.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- La zone **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- La zone **Ah** couvre un secteur agricole avec des habitations isolées ;
- La zone **Ai** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qui convient de préserver des tissus urbains. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRI ;
- La zone **Ap** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. Ce secteur est intéressant pour la préservation des points de vue sur le village et ses monuments historiques, aucune construction hormis les équipements publics peuvent être autorisées ;
- La zone **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains ;

La zone **Ai** et **Ap** abrite le captage située au lieu-dit « le Breuil », des restrictions sont liées à l'arrêté préfectoral définissant la Déclaration d'utilité Publique.

La commune est concernée par le Plan de Prévention contre le Risque Inondation (PPRI) du secteur d'Épernay par débordement de la Marne, celui-ci a été approuvé le 15 février 2022. **En zone urbaine, les sous-secteurs concernés par le PPRI sont les suivants : Ai.**

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel de Glissement de Terrain (PPRNGT) de la Côte d'Île de France dans le secteur de la Vallée de la Marne approuvé le 1^{er} octobre 2014, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, la réglementation s'applique indépendamment de celle du PLU. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

La commune est concernée par le **risque retrait gonflement des argiles**. Pour plus d'information, vous pouvez consulter la fiche « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » disponible sur le site Géorisques.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non règlementé.

A - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.4.

2.2. Sont interdits dans la zone Ap et Ai :

Les constructions, installations et occupation du sol listées dans l'arrêté préfectoral définissant la Déclaration d'utilité Publique pour le captage située au lieu-dit « le Breuil ».

2.3. Sont interdits dans la zone Ap :

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 ;
2. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types.

2.4. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Sont autorisés, dans tout le secteur A :

1. Dans la zone d'aléa du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur, les seules constructions, déblais, remblais, travaux et installations autorisées sous réserve de respecter le règlement du PLU ;
2. 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.
3. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (une activité doit être maintenue), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. La construction, les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires aux exploitations agricoles.
5. La construction, les extensions et modifications des bâtiment relevant du Règlement Sanitaire Départemental nécessaires aux exploitations agricoles.

6. Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction en cas de sinistre, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires.
7. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe, de débordement d'un cours d'eau ou de glissement de terrain ;
8. Après sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone .
9. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont admis :

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes **dont la présence permanente est nécessaire**, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un seul nouveau logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. De la même manière, les extensions et annexes sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Sont autorisés, dans le secteur Ah :

1. Les extensions des **bâtiments d'habitation existant** à condition :
 - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;
 - Dans la limite de la capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...);
 - Que les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLU. **Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.**
2. La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve :
 - Que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent ;
 - Dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
 - Une seule nouvelle annexe est autorisée par parcelle ;
3. Les piscines, à condition :
 - Que la surface du bassin n'excède pas 40 m² (y compris les margelles) ;
 - Que ces piscines soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent ;
 - Qu'une seule piscine soit autorisée par parcelle.

Sont autorisés, dans le secteur Ai :

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 **à condition d'être autorisés dans le règlement du Plan de prévention contre le risque inondation (PPRI) du secteur d'Épernay par débordement de la Marne dans cette zone d'aléa inondation.**
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (une activité doit être maintenue), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages **à condition d'être autorisés dans le règlement du Plan de prévention contre le risque inondation (PPRI) du secteur d'Épernay par débordement de la Marne dans cette zone d'aléa inondation.**

Sont autorisés, dans le secteur Ap :

1. Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés, dans le secteur Av :

Uniquement les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisé par une collectivité ou une association syndicale autorisée.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les antennes-relais inférieures à 12 mètres sous réserve d'avoir un traitement paysager (implantation, matériaux et coloris) ;
3. Les transformateurs devront bénéficier d'une insertion paysagère adéquate permettant de limiter leurs impacts dans le paysage. La palette végétale du Parc naturel régional sera à privilégier pour ce type d'aménagement
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
5. **Sauf dans la zone Ap**, s'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb**, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente), sauf dans la zone Ai où le PPRI peut imposer des règles différentes.

1.2 La hauteur des constructions :

Hauteur maximale par secteur de la zone A du PLU	Secteurs de la zone A				
	A	Ah	Ai	Ap	Av
Les bâtiments sont limités à 9 mètres maximum au faitage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère	X	X	X		
Les bâtiments agricoles ou viticoles sont limités à 10 mètres maximum au faitage ou à 7 mètres au sommet de l'acrotère	X	X	X		
Les abris de jardin sont limités 3 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X		
Les autres annexes et garages à usage d'habitation (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X		
La hauteur des pylônes de radiotéléphonie mobile est limitée à 12 mètres	X	X	X	X	X

La hauteur maximale **n'est pas règlementée** :

- Pour la zone Ap et Av où aucune construction ne peut avoir lieu ;
- D'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général (**hormis pour les antennes**) ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies. **La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme.**

2.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans la parcelle où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité Haute Tension B (tension > 50 kV).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

- Pour les constructions agricoles relevant du régime des ICPE ou du RSD à 35 mètres berges des cours d'eau aériens (non busés), des puits, forages, sources, aqueducs transitant des eaux potables en écoulant libre ;
- Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ;
- Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ;

3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les bâtiments d'habitation et toutes les constructions autorisées en zone Ah, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain **doit être nulle (accolé à un bâtiment) ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.**

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

Emprise au sol maximale par secteur de la zone A du PLU	Secteurs de la zone A				
	A	Ah	Ai	Ap	Av
L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.		X			
L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² sur la parcelle. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.		X			
L'emprise au sol des autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation est limitée à 30 m² . Une seule annexe sera autorisée par parcelle.		X			
L'emprise au sol des bassins de piscine et des margelles rendant imperméables les abords de la piscine est limitée à 40 m²		X			
L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée conformément à la réglementation du PPRI. Les dispositions de ce dernier s'appliquent.			X		
L'emprise au sol n'est pas réglementée.	X			X	X

4.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront déroger aux règles d'emprise maximale ;
- Pour les bâtiments passifs ou bâtiments à énergie positive ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À cet effet, les constructions devront s'accorder avec l'environnement ; les couleurs vives sont à proscrire.

L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés. Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite. Il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Celui-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire.

1.2. Adaptation au terrain naturel

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibre entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

1.3. Toitures

Les toitures des constructions couvertes en forme de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. **Les toitures auront les caractéristiques suivantes :**

- Les couvertures des nouvelles constructions auront une **toiture à au moins deux pentes, comprises entre 35 et 45°**. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances ainsi que pour les hangars et installations agricoles. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- **Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées ou couvertes de dispositifs photovoltaïques** sur au moins 50% de la surface.
- D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Pour les bâtiments agricoles couverts de bardage métallique, il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » et plus spécifiquement le chapitre « palette Bardage métallique ». Ce guide est présent en annexe.

Dans le cadre de pose de panneaux solaires sera réalisée en toiture, ils devront être sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. Ils devront s'adapter à la couleur de la toiture.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits des murs et revêtements extérieurs devront être de teinte beige en référence au nuancier des enduits qui apparaît à la fin du document. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

Pour les bâtiments agricoles couverts de bardage métallique, il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » et plus spécifiquement le chapitre « palette Bardage métallique ». Ce guide est présent en annexe du PLU.

1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée**.

1.8. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. Dans le cas d'une pose de grillages sur la voie publique ils ne devront pas être souples, mais rigides pour garantir la bonne tenue de ceux-ci. **Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

Règles de hauteur maximale pour les clôtures	Secteurs de la zone A				
	A	Ah	Ai	Ap	Av
Les clôtures pourront être végétales et les haies éventuellement doublées par des grillages . Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou exotiques envahissantes sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit.	X	X		X	X
Les clôtures pourront être constituées des grillages.	X	X		X	X
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (60 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,6 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel . Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit ton beige à beige moyen.	X			X	X
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mûrs bahuts surmontés de grilles (cf. ligne au-dessus).	X	X		X	X
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.	X	X		X	X
Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées, grillages, murs avec percements)			X		

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique ou environnementale en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent être encouragées pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique. L'utilisation des énergies renouvelables ou issues de la géothermie doit être privilégiée. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

A - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement.

Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Celle-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Les éléments de paysage inscrits au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme** (arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs) repérés au plan de zonage détruit, arraché, déraciné (ex. arbre malade) devront faire l'objet d'un programme de re-plantation. Une espèce différente sera admise. Il convient là encore de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée dans le secteur Ah

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les unités foncières :

- Inférieurs à 349 m² au minimum 15 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;
- De 350 à 650 m² au minimum 25 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;
- Supérieur à 651 m² au minimum 50 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;

Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner, pavés drainants ou les bétons drainants ou poreux.

A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Les nouveaux espaces de stationnement non couvert (ex. sous-sol, garage, carport accolé à la construction principale, etc.) doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation (ex. dalles alvéolaires remplies de gravier ou de gazon, pavés drainants posés sur lit de sable, béton poreux ou drainant, revêtements végétalisés, etc.)

Ces obligations ne s'appliquent pas aux espaces de stationnement couverts ou qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

A - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.2. Voirie

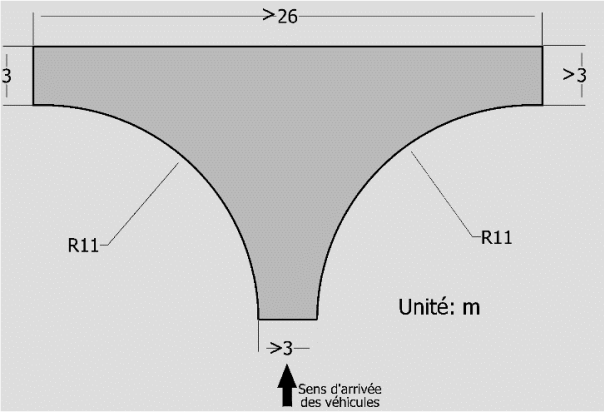
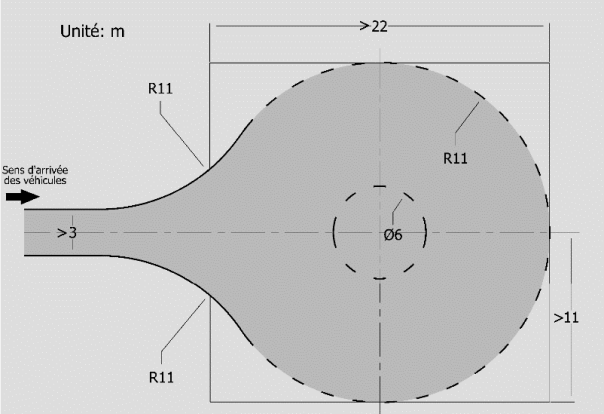
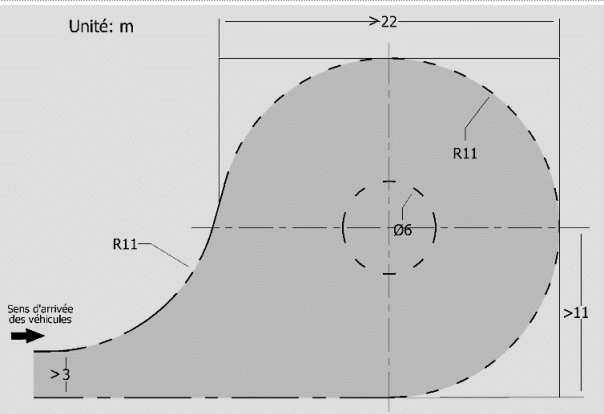
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres en double sens et 3 mètres pour un sens unique, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.**

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres

Aire de retournement en « T »	
Aire de retournement en raquette axée	
Aire de retournement en raquette désaxée	

1.3. Accès

Pour être constructible, la parcelle doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

Les installations d'assainissement autonomes devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Cette règle n'est pas exclusive, il conviendrait de consulter le document pour plus de détails.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont interdits dans certains secteurs du PPRNGT. Cette règle n'est pas exclusive, il conviendrait de consulter le document pour plus de détails.

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée (ex : nature du sous-sols) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

2.4. Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens suffisants permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau. Les moyens seront proportionnés par rapport à l'analyse des différents risques présents sur le territoire. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- La zone **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.
- La zone **Nh** correspondant à une zone naturelle accueillant des habitations isolées.
- La zone **Ni** couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRI.
- La zone **NJ** couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux et habitations isolées.
- La zone **Nzh** couvre une zone naturelle en zone humide avérée.

La commune est concernée par le Plan de Prévention contre le Risque Inondation (PPRI) du secteur d'Épernay par débordement de la Marne, celui-ci a été approuvé le 15 février 2022. **En zone urbaine, les sous-secteurs concernés par le PPRI sont les suivants : Ni.**

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel de Glissement de Terrain (PPRNGT) de la Côte d'Île de France dans le secteur de la Vallée de la Marne approuvé le 1^{er} octobre 2014, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, la réglementation s'applique indépendamment de celle du PLU. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

La commune est concernée par le **risque retrait gonflement des argiles**. Pour plus d'information, vous pouvez consulter la fiche « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » disponible sur le site Géorisques.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N- PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non règlementé.

N- PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

2.2. En zone Nzh et dans les zones Ni représentées au document graphique avec une trame rose (zones humides « loi sur l'eau »), sont particulièrement interdit :

1. Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides :
2. Les comblements, affouillements et exhaussements
3. Les nouveaux drainages,
4. Les dépôts de toute nature,
5. La création de plans d'eau artificiels,
6. La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
7. L'imperméabilisation des sols.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Sont autorisés, dans tout le secteur N :

1. Dans la zone d'aléa du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur, les seules constructions, déblais, remblais, travaux et installations autorisées sous réserve de respecter le règlement du PLU ;
2. 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.
3. L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
4. Après sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone .
5. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont admis en zone N :

La construction d'une maison d'habitation, l'extension, les annexes des **exploitations agricoles et forestières** sous réserve :

- D'être nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière ;
- De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont admis en zone Nh :

1. Les extensions des **bâtiments d'habitation existants** à condition :
 - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;
 - Dans la limite de la capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...) ;
 - D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - Que les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
2. Les abris de jardin à condition :
 - Qu'elles soient limitées à 20 m² ;
 - Qu'une seule annexe soit autorisée par parcelle ;
 - Qu'elle ne peut s'écarter du bâtiment d'habitation principal de plus de 25 mètres ;
3. Les autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation à condition :
 - Qu'elles soient limitées à 30 m² ;
 - Qu'une seule annexe soit autorisée par parcelle ;
 - Qu'elle ne peut s'écarter du bâtiment d'habitation principal de plus de 20 mètres ;
4. Les piscines, à condition :
 - D'être liée à une construction d'habitation existante ;
 - D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - Qu'une seule piscine soit autorisée par parcelle.

Sont autorisés, dans tout le secteur NJ :

1. Les abris de jardin à condition :
 - Qu'elles soient limitées à 20 m² ;
 - Qu'une seule annexe soit autorisée par parcelle ;
 - Qu'elle ne peut s'écarter de plus de 25 mètres du bâtiment d'habitation principal se situant dans la zone U voisine ;
2. Les autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation à condition :
 - Qu'elles soient limitées à 30 m² de surface de plancher ;
 - Qu'une seule annexe soit autorisée par parcelle ;
 - Qu'elle ne peut s'écarter de plus de 25 mètres du bâtiment d'habitation principal se situant dans la zone U voisine ;
3. Les piscines, à condition :
 - D'être liée à une construction d'habitation existante ;
 - D'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction d'habitation existante se situant dans la zone U voisine ;
 - Qu'une seule piscine soit autorisée par parcelle.

Sont autorisés, dans le secteur Ni :

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 **à condition d'être autorisés dans le règlement du Plan de prévention contre le risque inondation (PPRI) du secteur d'Épernay par débordement de la Marne dans cette zone d'aléa inondation.**

Sont autorisés, dans le secteur Nzh :

1. Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
2. Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les antennes-relais inférieures à 12 mètres sous réserve d'avoir un traitement paysager (implantation, matériaux et coloris) ;
3. Les transformateurs devront bénéficier d'une insertion paysagère adéquate permettant de limiter leurs impacts dans le paysage. La palette végétale du Parc naturel régional sera à privilégier pour ce type d'aménagement
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
5. S'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages **ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

N- PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N- PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb**, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente), sauf dans la zone Ni où le PPRi peut imposer des règles différentes.

1.2 La hauteur des constructions :

Hauteur maximale par secteur de la zone N du PLU	Secteurs de la zone N				
	N	Nh	Ni	NJ	Nzh
Les bâtiments sont limités à 9 mètres maximum au faitage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère	X	X			
Les abris de jardin sont limités 3 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X		X	
Les autres annexes et garages à usage d'habitation (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X		X	
La hauteur des pylônes de radiotéléphonie mobile est limitée à 12 mètres	X	X		X	X

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Pour le secteur Nzh où aucune construction ne peut avoir lieu ;
- D'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général (**hormis pour les antennes**) ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie est supérieur à 0.60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un muret.

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans la parcelle où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité Haute Tension B (tension > 50 kV).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

- Pour les constructions agricoles relevant du régime des ICPE ou du RSD à 35 mètres berges des cours d'eau aériens (non busés), des puits, forages, sources, aqueducs transitant des eaux potables en écoulant libre ;
- Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ;
- Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ;
- **Les constructions d'abris de jardin ou d'annexes** devront respecter une marge d'isolement d'au moins 1 mètre.

3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les bâtiments d'habitation et toutes les constructions autorisées en zone Nh et NJ, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain **doit être nulle (accolé à un bâtiment) ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.**

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

Règles d'emprise au sol maximale par secteur de la zone N du PLU	Secteurs de la zone N				
	N	Nh	Ni	NJ	Nzh
L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.	X	X			
L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² sur la parcelle. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.	X	X		X	
L'emprise au sol des autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation est limitée à 30 m² . Une seule annexe sera autorisée par parcelle.	X	X		X	
L'emprise au sol des bassins de piscine et des margelles rendant imperméables les abords de la piscine est limitée à 40 m²	X	X		X	
L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée conformément à la réglementation du PPRI. Les dispositions de ce dernier s'appliquent.			X		
L'emprise au sol n'est pas réglementée.					X

4.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront déroger aux règles d'emprise maximale ;
- Pour les bâtiments passifs ou bâtiments à énergie positive ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À cet effet, les constructions devront s'accorder avec l'environnement ; les couleurs vives sont à proscrire. L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite. Il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Celui-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire.

1.2. Adaptation au terrain naturel

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibre entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

1.3. Toitures

Les toitures des constructions couvertes en forme de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. **Les toitures auront les caractéristiques suivantes :**

- Les couvertures des nouvelles constructions auront une **toiture à au moins deux pentes, comprises entre 35 et 45°**. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances ainsi que pour les hangars et installations agricoles. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- **Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées ou couvertes de dispositifs photovoltaïques** sur au moins 50% de la surface.
- D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Pour les bâtiments agricoles couverts de bardage métallique, il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » et plus spécifiquement le chapitre « palette Bardage métallique ». Ce guide est présent en annexe.

Dans le cadre de pose de panneaux solaires sera réalisée en toiture, ils devront être sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastres à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. Ils devront s'adapter à la couleur de la toiture.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits des murs et revêtements extérieurs devront être de teinte beige en référence au nuancier des enduits qui apparaît à la fin du document. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

Pour les bâtiments agricoles ou forestiers couverts de bardage métallique, il convient de s'inspirer du guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims » et plus spécifiquement le chapitre « palette Bardage métallique ». Ce guide est présent en annexe du PLU.

1.5. Extension des constructions - Garages et annexes

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures. **Les abris de jardin devront avoir un aspect bois (couleurs).**

1.6. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée.**

1.7. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Conformément à la législation en vigueur, toute clôture située en espaces naturels (ou zones naturelles / forestières au PLU) et à plus de 150 mètres d'une habitation **doit permettre la libre circulation de la faune sauvage en permanence.** Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...). Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. Dans le cas d'une pose de grillages sur la voie publique ils ne devront pas être souples, mais rigides pour garantir la bonne tenue de ceux-ci.

Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone N du PLU	Secteurs de la zone N				
	N	Nh	Ni	NJ	Nzh
Les clôtures pourront être végétales et les haies éventuellement doublées par des grillages . Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou exotiques envahissantes sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit.	X	X		X	
Les clôtures pourront être constituées des grillages .	X	X		X	
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (60 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,6 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel . Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit ton beige à beige moyen.	X	X		X	
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mûrs bahuts surmontés de grilles (cf. ligne au-dessus).	X	X		X	
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.	X	X		X	
Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées, grillages, murs avec percements)			X		X

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique ou environnementale en vigueur devra à minima être respectée, celle-ci ne s'applique à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent être encouragées pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique. L'utilisation des énergies renouvelables ou issues de la géothermie doit être privilégiée. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

N - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. **Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.** Celle-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Les éléments de paysage inscrits au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme** (arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs) repérés au plan de zonage détruit, arraché, déraciné (ex. arbre malade) devront faire l'objet d'un programme de re-plantation. Une espèce différente sera admise. Il convient là encore de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée dans le secteur Nh et NJ :

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les unités foncières :

- Inférieurs à 349 m² au minimum 15 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;
- De 350 à 650 m² au minimum 25 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;
- Supérieur à 651 m² au minimum 50 % de la surface de la parcelle en espace non imperméabilisé ;

Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner, pavés drainants ou les bétons drainants ou poreux.

N - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

N - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.2. Voirie

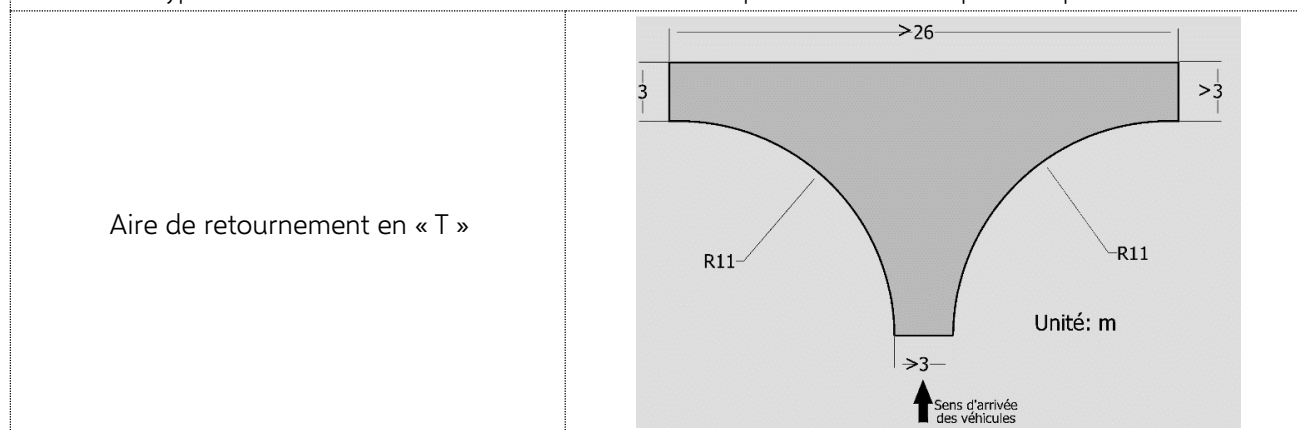
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres en double sens et 3 mètres pour un sens unique, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.**

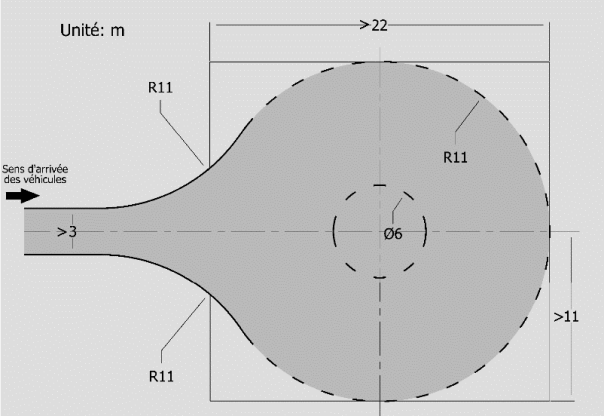
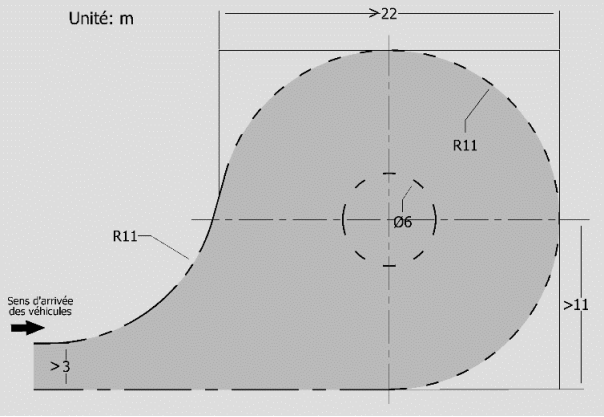
Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transports urbains. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres



Aire de retournement en raquette axée	
Aire de retournement en raquette désaxée	

1.3. Accès

Pour être constructible, la parcelle doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès, pour permettre une meilleure visibilité.

N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

Les installations d'assainissement autonomes devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Cette règle n'est pas exclusive, il conviendrait de consulter le document pour plus de détails.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont interdits dans certains secteurs du PPRNGT. Cette règle n'est pas exclusive, il conviendrait de consulter le document pour plus de détails.

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée (ex : nature du sous-sols) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

2.4. Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens suffisants permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau. Les moyens seront proportionnés par rapport à l'analyse des différents risques présents sur le territoire. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est jugée insuffisante par les services compétents.

Chapitre 6 - emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

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 L151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLU.

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Dégagement des abords immédiats de l'église : 5 mètres depuis les murs de l'église	Commune de Châtillon-sur-Marne	296 m ²
2	Création d'un ouvrage public d'intérêt général : extension du cimetière de Montigny	Commune de Châtillon-sur-Marne	791 m ²

RAPPELS DU CODE CIVIL

Les vues et percements d'ouvertures

Elles sont réglementées par les articles 675 à 679 du code civil s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national. Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue. Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites et 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679 du Code civil).



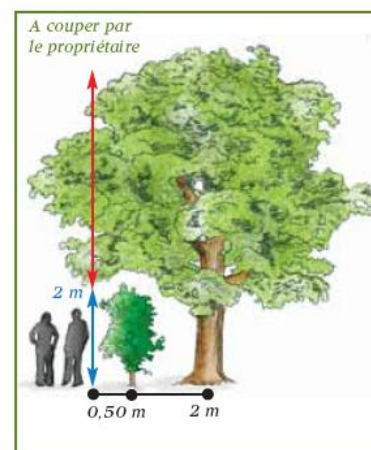
Le code civil impose un certain nombre de règles notamment sur les distances à respecter pour les ouvertures par rapport aux limites séparatives.

Les plantations

Le Code civil (article 671) impose que les plantations de basse tige (ne dépassant pas 2 m) soient implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété.

Les arbres (dits de haute tige à partir de 2 m) doivent être à une distance minimale de 2 m de la ligne séparatrice.

La mesure doit être effectuée, à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.



CLÔTURES FAVORABLES AU PASSAGE DE LA PETITE FAUNE

[Article « Je favorise la circulation de la faune sauvage » sur www.lpo.fr

Les activités humaines et les infrastructures qui en découlent tels que les bâtiments et la voirie, morcellent le territoire, fragmentent voire détruisent les milieux, rendant plus difficile la vie et la circulation de la faune sauvage. A plus petite échelle aussi, la question se pose, et précisément dans nos jardins. Nos jardins sont trop souvent cloisonnés. Les cloisons qui les séparent sont des barrières infranchissables pour la faune sauvage terrestre ([hérissons](#), [crapauds](#), [tritons](#), [salamandres](#), cloportes, etc.). Le passage d'un jardin à un autre devient impossible à cause des murs qui séparent le terrain de celui du voisin, ou encore du portail trop bas, des mailles de grillage trop étroites, ... Hérissons, crapauds et bien d'autres voient leurs territoires se réduire alors que leurs vies-mêmes dépendent de leurs habitats et de leur circulation au sein de leurs habitats. Ils se déplacent pour se nourrir, élever leurs petits, trouver l'endroit le plus propice à leur reproduction ou à leur hibernation. Leurs déplacements sont vitaux ! Par exemple, le hérisson parcourt entre 3 et 4 km chaque nuit ! **Les jardins, parcs et terrains sont aussi l'habitat de la faune et la flore sauvages, cohabitons !**

Nous avons pris l'habitude de cloisonner nos jardins mais par quelques gestes simples, nous pouvons **les reconnecter entre eux**. Faites le tour de votre jardin et identifier les endroits où vous pouvez le décroisonner :

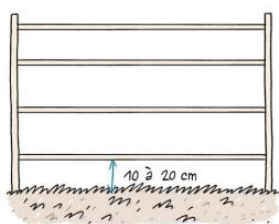
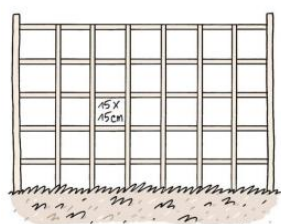
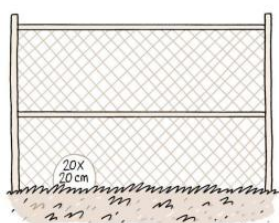
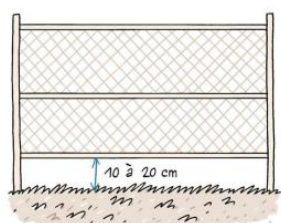
- Plutôt qu'une palissade, un grillage ou encore un mur qui sont des obstacles qui entravent voire empêchent tout simplement la circulation de la faune, plantez une **haie champêtre diversifiée** (non pas une haie d'une seule espèce mais avec des espèces variées et locales telles que l'aubépine, le noisetier, la viorne, le [sureau](#), etc.). Vous ferez d'une pierre deux coups en permettant à la faune de circuler et en lui apportant le gîte et le couvert.
- Vous pouvez **agrandir les mailles de votre grillage à hauteur du sol** pour y créer des petits « passages à faune » (de 15 x 15 cm) en prenant soin de recourber les tiges de fer pour qu'aucun animal ne se blesse ou encore créer un passage dans votre palissade en bois.
- Si votre jardin est entouré de murs et qu'il vous est impossible d'y créer un passage ou de le déconstruire (après tout, c'est possible aussi !), **rehaussez vos portes et portails de jardin** pour y laisser passer les petits mammifères (toujours à 15 cm de hauteur).
- Lors de la taille des arbres (si vous voulez à tout prix tailler, c'est uniquement en hiver que vous pouvez le faire !), pensez aux [écureuils roux](#) et **laissez une branche s'échapper vers l'arbre** des voisins, avec leur accord. Ces voltigeurs hors pair, pourront ainsi se déplacer plus facilement et échapper à leurs prédateurs au sol.



Passage pour hérissons © Danièle et Pierre Cousin / LPO

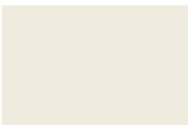
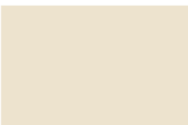
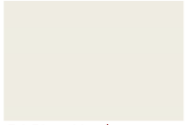
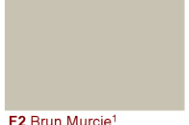
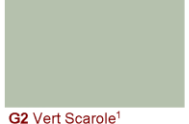
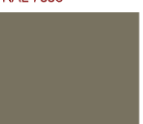
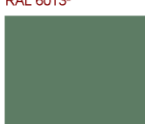
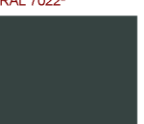
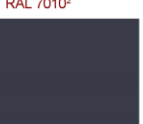
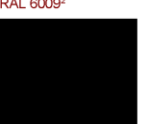
- Si chaque voisin, chaque entreprise, chaque parc public offre la possibilité à la faune sauvage de circuler librement, **chacun participe ainsi à la construction d'un réseau de continuités écologiques terrestres**, c'est-à-dire d'une **mosaïque de milieux préservés**. Un dernier conseil : En dehors de chez nous, **sur la route, soyons vigilants et levons le pied** : de nombreux animaux sont contraints « d'emprunter » nos voiries pour circuler d'un milieu à un autre et énormément sont écrasés chaque année : ce n'est pas le [chevreuil](#) qui traverse la route mais la route qui traverse la forêt !

Autres exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement



On peut rehausser l'entièreté de la clôture de 10cm pour laisser un passage sur toute sa longueur
- © Bruxelles Environnement

La commune n'a pas souhaité obliger l'utilisation d'un nuancier de couleurs dans les zones urbaines avec un bâti ancien, mais souhaite informer les porteurs de projet des fiches bâties réalisés par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Marne.

Palette des façades			Palette des fenêtres et des volets		
Les teintes neutres	Les teintes dorées	Les teintes ocrées et rosées	Les teintes claires	Les teintes moyennes	
					
A1 Blanc Morzine ¹ RAL 9001 ²	B1 Blanc Avron ¹ RAL 1013 ³	C1 Beige pyramide ¹ RAL 1015 ²	D1 Blanc Vars ¹ RAL 9001 ²	D2 Beige Brèche ¹	D3 Beige quartz ¹
					
A2 Beige glaise ¹	B2 Beige Bayaka ¹ 207 Beige clair ³	C2 Blanc Pralognan ¹ 044 Brun clair ³	E1 Gris coupé ¹ RAL 7047 ²	E2 Beige plage ¹	E3 Brun Cervin ¹
					
A3 Beige Silt ¹ 545 Terre d'Arène ³	B3 Beige Jurassique ¹ 203 Cendré beige clair ³	C3 Beige galet ¹ 230 Doré clair ³	F1 Gris Marcassite ¹ RAL 9002 ²	F2 Brun Murcie ¹ RAL 7032 ²	F3 Vert Bourrache ¹ RAL 7038 ²
					
A4 Beige Kyanite ¹ 202 Cendré beige foncé ³	B5 Beige Viornetin ¹ 212 Terre beige ³	C4 Beige Sablon ¹ 044 Brun clair ³	G1 Bleu Evoran ¹ RAL 7035 ²	G2 Vert Scarole ¹	G3 Vert Avocat ¹
	1 - Teintes issues du nuancier Chromatic 2016 2 - Teintes issues du nuancier RAL CLASSIC 3 - Teintes issues du nuancier Weber Terres d'enduits				
A5 Beige Liais ¹			H1 Gris Boussole ¹	H2 Gris Loup ¹	H3 Gris Windsor ¹
		C5 Beige Plage ¹ 240 Marron moyen ³			
			Palette des portes et des ferronneries		
					
			J1 Brun Bourbon ¹ RAL 8002 ²	J2 Rouge Baigorry ¹ RAL 8012 ²	J3 Rouge Bayonne ¹ RAL 8015 ²
					
			J4 Brun Millevach ¹ RAL 8019 ²	K1 Beige Corindon ¹ RAL 1019 ²	K2 Gris Bombay ¹ RAL 7043 ²
					
			K3 Brun Pasco ¹ RAL 7006 ²	K4 Marron Goa ¹	L1 Vert kaki ¹ RAL 6013 ²
					
			L2 Vert Sophora ¹	L3 Ombre Pelvoux ¹ RAL 7039 ²	L4 Gris Belgrade ¹ RAL 7022 ²
					
			M1 Vert Arundo ¹	M2 Vert jura ¹	M3 Gris Taunus ¹ RAL 7010 ²
					
			M4 Vert Tibet ¹ RAL 6009 ²	N1 Bleu Tahoe ¹	N2 Bleu Sorong ¹ RAL 5003 ²
					
			N3 Bleu Corinthe ¹ RAL 5011 ²	N4 Noir ¹ RAL 9011 ²	

L'ensemble des fiches sont disponibles en suivant le lien suivant : <https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Grand-Est/aides/Fiches-conseils-travaux-sur-un-batiment-ancien-pour-les-particuliers-les-elus-et-les-amenageurs/Fiches-conseils-de-l-UDAP-de-la-Marne>

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims a élaboré un guide « Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims ». **Celui-ci n'a pas de valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire.** Ce guide traite des façades, portes, ferronneries, fenêtres et volets. Il est disponible sur le site internet : <https://www.parc-montagnedereims.fr>

1) les fonds de façade enduits

Les palettes Fonds de façade enduits et Menuiseries détaillent les couleurs de référence à utiliser pour que chacun personnalise son habitation en évitant la monotonie et l'uniformité tout autant que la cacophonie. L'enduit de façade est comme la toile de fond d'un tableau. Il doit rester neutre pour s'harmoniser avec l'environnement bâti existant et servir de support aux décorations de façades. Il aura aussi de préférence une nuance chaude car, couvrant de grandes surfaces, sa teinte prédominera dans l'ensemble bâti. En fonction des sables utilisés, plus ou moins argileux, la couleur des enduits locaux varie du beige clair aux tons de terre bruns moyens, en passant par des nuances légèrement rosées. Attention, l'enduit sera toujours beaucoup plus clair une fois sec ! Quel que soit le type d'enduit, les éléments de structure du bâti (encadrements, bandeaux, chaînage...) doivent être laissés apparents ; l'enduit est dressé en léger retrait et ne doit surtout pas créer de surépaisseur. Le soubassement est traité soit :

- avec le même enduit de fond de façade mais dans une finition différente (lissé le plus souvent) ;
- avec un enduit plus sombre dans la même nuance que le fond de façade.



Références : nuancier chromatic 2018 - nuancier RAL classic - nuancier weber

En fonction du support, l'enduit peut être à pierre vue (la maçonnerie de moellons de pierre apparaît partiellement) ou entièrement couvrant, afin de masquer un appareillage peu soigné ou de protéger des pierres de moins bonne qualité. La finition sera de préférence talochée pour un rendu fin et régulier. Elle peut aussi être lissée, légèrement brossée voire grattée si les grains sont fins. Pour les constructions nouvelles, lorsque des modénatures sont restituées en enduit, elles seront en surépaisseur par rapport au fond de façade et dans un ton plus clair que celui-ci. En restauration, par souci d'économie, si l'enduit est en bon état et encore bien adhérent, il peut être conservé et couvert d'un badigeon de chaux ou d'une peinture minérale fine (qui va imprégner le support) d'aspect mat et lisse. Par contre, les peintures acryliques ou pliolites, chimiquement incompatibles avec le support, ont déconseillées.

2) Les menuiseries et accessoires

Les portes, les fenêtres et les volets sont des éléments de décor de la façade que l'on peut colorer. Bleus, verts, rouges, gris et bruns pastel doux, incorporant une nuance de gris, ou moyens à foncés, se déclinent au gré des façades et participent à l'identité de chaque habitation. Depuis les années 1950, la palette de couleurs utilisées pour les menuiseries s'est réduite. Vernis et lasures « ton bois » se sont répandus et aujourd'hui, le blanc domine. Couleur lumineuse, qui se marie bien avec tous les styles d'architecture, souvent moins chère, elle est reconnue comme un standard. **La mise en couleur des menuiseries reste néanmoins vivement conseillée afin de valoriser et de personnaliser les bâtiments.**



Les menuiseries doivent toutes être choisies dans une même gamme. Eviter le brillant, préférer le mat ou le satiné. Dans tous les cas, les couleurs saturées, vives et le blanc pur, qui tranchent dans le paysage rural, sont à proscrire. Les vernis, lasures et teintes « ton bois » sont à éviter pour toutes les menuiseries.

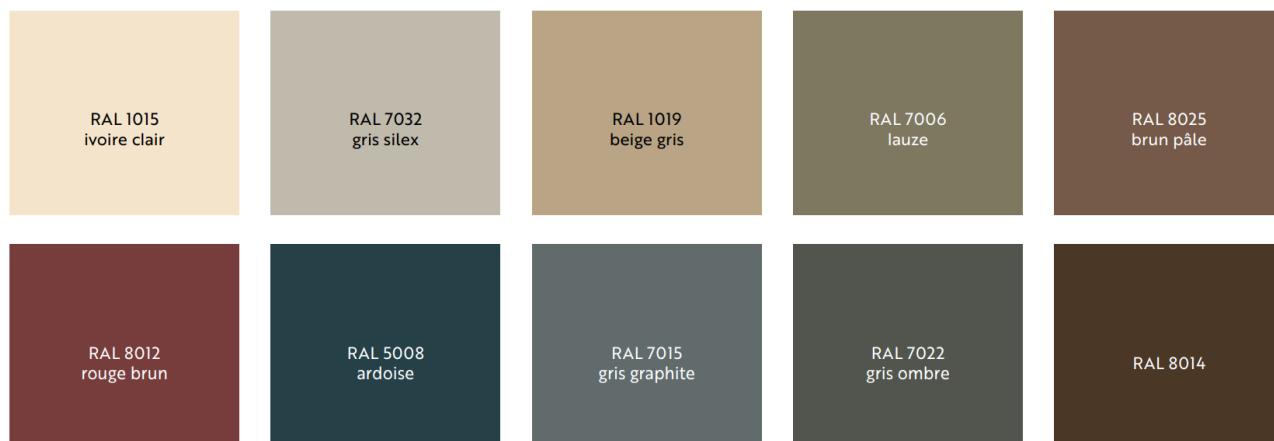
D'autant plus que les lasures n'offrent pas d'avantages particuliers par rapport aux peintures, leur résistance aux intempéries et au rayonnement solaire n'étant pas supérieure. Les menuiseries peuvent être en camaïeu ou en contraste avec le fond de façade :

- **Contrastes complémentaires** : les verts font ressortir les façades légèrement rosées, les bleus font ressortir les façades ocrées
- **Contrastes de valeur** : des menuiseries foncées font apparaître la façade plus claire et inversement
- **Camaïeux** : choix de couleurs de tons proches pour un rendu très doux

Pour les constructions en craie, on choisira des tons doux afin d'éviter des contrastes trop forts.

3) Le bardage métallique (utilisé notamment pour les bâtiments agricoles en zone A)

Le bardage métallique, sans lien avec l'architecture traditionnelle, est principalement utilisé pour les bâtiments d'activités. On privilégiera une expression sobre, souvent plus réussie. Le bâtiment d'activités, très présent par l'importance de ses proportions, doit généralement chercher à se rendre discret dans la simplicité de ses formes et notamment hors des villages, dans les espaces dégagés.



Références : nuancier chromatic 2018 - nuancier RAL classic

En règle générale, les teintes claires et lumineuses qui tranchent dans le paysage naturel sont à éviter au profit de **couleurs mates plus sombres qui se mêlent aux teintes moyennes et profondes des paysages : écorces, nuances de terre, beiges-gris sont à privilégier**. La teinte ivoire peut être utilisée dans un secteur déjà urbanisé ou en limite d'urbanisation. Les teintes lauze, beige-gris ou brunes sont à utiliser de préférence en dehors des villages. Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade. Les soubassements doivent être de taille réduite (maximum ¼ de la hauteur de la façade) et d'une teinte équivalente ou plus sombre que le bâtiment.

Les références RAL 8012, 5008, 7015 et 7022 sont à utiliser en couverture. Les couvertures des bâtiments d'activités sont aussi des endroits d'implantation privilégiés pour des panneaux solaires.

La couverture offre généralement une vision lointaine. Sa pente peut accentuer le caractère « dynamique » ou l'effet « d'écrasement » du bâtiment. On privilégiera ainsi une pente minimale de 15° et, pour alléger encore le volume, on optera pour le débord de la couverture qui crée un jeu d'ombres portées. Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. On privilégiera le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise. Les éléments translucides sont à limiter afin d'éviter l'effet « gruyère » d'une répartition en damier.

ENTRÉE DE VILLE

Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Aucunes routes à Châtillon-sur-Marne ne sont concernées, le classement de la RD 3 démarre à Dormans jusqu'à Courthiezy.

Article L 111-7 du Code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,

Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),

Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),

Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,

Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R 104-1 du Code de l'Urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L. 104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L. 104-2.

Article R 104-8 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article L. 414-4 du Code de l'Environnement :

I. Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Évaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II. Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III. Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'État ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'État.

IV bis. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V. Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI. L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII. Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impérieuses d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII. Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impérieuses d'intérêt public majeur.

IX. [L'article L. 122-12](#) est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

La commune n'a pas souhaité obliger la plantation de certaines essences régionales, mais souhaite communiquer sur une liste d'essences à privilégier.

Exemple d'essences régionales (arbres et arbustes)

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	3-20			+		
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	10-20			++	Milieu et haut de talus	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-25		+		Pied	
<i>Betula pendula roth</i>	Bouleau verruqueux Claude Figureau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-25		+	++	Milieu et haut de talus	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun Claire Sutter, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	10-25	++	++	++		
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé Françoise Carle, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-35			++	Haut de talus	
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile Dominique Remaud, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-40			++		
<i>Acer campestre</i>	Érable Champêtre Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	6-15	++	++	++	Milieu et haut de talus	
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	30-40	++		++		
<i>Prunus avium</i>	Cerisier des Bois / Merisier Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	15-30			++	Milieu et haut de talus	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	8-20			++	Milieu et haut de talus	
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier commun Annick Larbouillat, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	6-15	++	++	+	Milieu et haut de talus	
<i>Salix alba</i>	Saule blanc Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	5-25			+	Pied	
<i>Salix caprea</i>	Saule Marsault Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	3-18	+	+	+	Pied	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	5-15	+	+	+		
<i>Tilio cordata</i>	Tilleul des bois Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-30		+	++	Haut de talus	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-10	++			Milieu et haut de talus	
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-10	++			Milieu et haut de talus	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier des haies Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-2	+				
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie Andrine Faure, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-12	++	++			
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle John De Vos, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	+			
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	+		Milieu et haut de talus	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Rosa canina</i>	Églantier Michel Pourchet, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++			Haut de talus	
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-6	++			Milieu et haut de talus	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun Sylvain Piry, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-9					
<i>Hedera helix</i>	Lierre Alluine, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-30	+		Liane	Rôle épurateur des eaux	
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-9					
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++				

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier Gilles SALAMA, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	++		Milieu et haut de talus	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-5	++			Milieu et haut de talus	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir Catherine Primard, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-10	++	++		Haut de talus	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troëne commun Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-4	++	+		Milieu et haut de talus	
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-3	++			Milieu et haut de talus	
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier Michel Pourchet, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-4	++			Milieu et haut de talus	

Information sur les plantes vivaces, arbres et arbustes mellifères

La plantation de ces espèces permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres pollinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction. Cette liste n'est pas exhaustive.

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
<i>Acer campestre</i>	Érable Champêtre Type : arbres et arbustes Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille Type : plantes vivaces Michaël Martinez, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Ancolie vulgaire Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Betula pendula roth</i>	Bouleau verruqueux Type : arbres et arbustes Claude Figureau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Centaurea nigra</i>	Centaurée noire Type : plantes vivaces Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
<i>Centranthus ruber</i>	Valériane rouge Type : plantes vivaces Dominique Remaud, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Digitalis purpurea</i>	Digitale pourpre Type : plantes vivaces Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Echium vulgare</i>	Vipérine commune Type : plantes annuelles Florent Beck, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Knautia arvensis</i>	Knautie des champs Type : plantes vivaces Daniel Wahl, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Leucanthemum</i>	Reine marguerite Type : plantes annuelles Hervé Goëau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé Type : plantes vivaces Christian Fonsanou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
<i>Prunus avium</i>	Cerisier des Bois / Merisier Type : arbres et arbustes Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé Type : arbres et arbustes Michaël Martinez, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Salvia verticillata</i>	Sauge verticillée Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Silene dioica</i>	Compagnon rouge Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal Type : arbres et arbustes Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Tilio cordata mill</i>	Tilleul des bois Type : arbres et arbustes Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	

Espèces exotiques envahissantes et envahissantes

La commune a souhaité bon d'informer les pétitionnaires sur la liste des espèces exotiques envahissantes de Champagne-Ardenne, cette liste a été faite par le conservatoire botanique national du Bassin parisien. Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme exotiques envahissantes et **sont donc si possible à proscrire de tout aménagement**. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site.

A1: TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS [ATTÉNUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ÉCOLOGIQUE]

A2: TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS, DISTRIBUTION LOCALISÉE. [ATTÉNUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ÉCOLOGIQUE]

P1: TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. MESURES URGENTES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]

P2: TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [MESURES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]

E1: TAXON « ÉMERGENT » A TENDANCE INVASIVE, PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION URGENTE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]

E2: TAXON « ÉMERGENT » A TENDANCE INVASIVE : PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE NON AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION RAPIDE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]

S: TAXON DE LA LISTE D'ALERTE : ABSENT DE LA RÉGION. EEE AVÉRÉE DANS UN TERRITOIRE PROCHE, APPARITION À SURVEILLER. [INTERVENTION PRIORITAIRE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
112463	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) <i>Fritsch, 1922</i>	Vigne-vierge commune Type : plantes vivaces Michel Gaubert, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0		A1
117503	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon Type : plantes vivaces Hervé Goëau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0		A1
117860	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia Type : arbres et arbustes Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A1
79766	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo ; Erable à feuilles de frêne Type : arbres et arbustes Genevieve Botti, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
80824	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante ; Ailante glanduleux ; Faux-verniss du Japon ; Vernis de Chine Type : arbres et arbustes Hugues SAVAY-GUERRAZ, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.		A2
86975	<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Bunias d'Orient Type : plantes vivaces Huges Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
92663	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.		A2
95980	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada ou Peste d'eau Type : en milieux aquatiques ou humides Elodée du Canada David Mercier, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
95983	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites Type : en milieux aquatiques ou humides Michel Gaubert, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
99260	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne ; Lilas d'Espagne - Type : plantes vivaces Jean-Luc Gorremans, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
103543	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour Type : plantes vivaces David Mercier, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
103547	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante Type : plantes vivaces Huges Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
105433	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule Type : en milieux aquatiques ou humides Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
112465	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch., 1887	Vigne vierge à cinq folioles Type : plantes vivaces Michelle Hertogen, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
122630	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap Type : plantes vivaces Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
124164	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
124168	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre Type : plantes vivaces Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
125330	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées Type : plantes vivaces Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
125337	<i>Symphyotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule Type : plantes vivaces Jean-Claude Echardour, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
82080	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'Armoise ; Ambroisie élevée ; Ambroisie annuelle - Type : plantes annuelles Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
85763	<i>Berberis aquifolium Pursh, 1814</i>	Mahonia faux-houx Type : plantes vivaces Jean-Claude Calais, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
86869	<i>Buddleja davidii Franch., 1887</i>	Buddleia du père David ; Arbre aux papillons Type : arbres et arbustes Marie Odile BUSSON, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
117723	<i>Rhus typhina L., 1756</i>	Sumac hérissé ; Sumac amarante Type : arbres et arbustes Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
610847	<i>Ambrosia psilostachya DC., 1836</i>	Ambroisie à épis grêles ; Ambroisie vivace Type : plantes annuelles Guillaume Fried, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P2
105211	<i>Lathyrus latifolius L., 1753</i>	Gesse à larges feuilles Type : plantes vivaces Claire Felloni, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P2
125324	<i>Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914</i>	Symphorine à fruits blancs Type : arbres et arbustes jpm, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P2
85469	<i>Azolla filiculoides Lam., 1783</i>	Azolla fausse-fougère ; Azolla fausse-filicule - Type : en milieux aquatiques ou humides Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
4419	<i>Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.</i>	(Bryophyte) (Equisetopsida, Dicranales) - Type : en milieux aquatiques ou humides Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
95823	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense Type : en milieux aquatiques ou humides Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
159690	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée Type : plantes vivaces Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
101055	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour ; Artichaud de Jérusalem Type : plantes vivaces Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
101286	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase Type : plantes vivaces Marie Portas, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
104805	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Élodée crépue Type : en milieux aquatiques ou humides Michel Gaubert, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
106742	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie ; Ludwigie à grandes fleurs Type : en milieux aquatiques ou humides Christophe Girod, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
106965	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun Type : arbres et arbustes Claire Felloni, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
109141	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique Type : en milieux aquatiques ou humides Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
113418	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique Type : arbres et arbustes Marie Portas, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
116137	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier noir ; Cerisier tardif Type : arbres et arbustes Marie Portas, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
116289	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase ; Pterocarier à feuilles de frêne Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
117505	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
117507	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême Type : plantes vivaces Jean-Jacques Houdré, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
118477	<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
124619	<i>Spiraea alba</i> Du Roi, 1772	Spirée blanche Type : arbres et arbustes Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
103254	<i>Hypericum calycinum</i> L., 1767	Millepertuis à calice persistant Type : plantes vivaces Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
4872	<i>Orthodontium lineare Schwägr.</i>	(Bryophyte) Equisetopsida, Rhizogoniales Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
115096	<i>Pontederia cordata L., 1753</i>	Pontédérie à feuilles cordée Type : en milieux aquatiques ou humides Genevieve Botti, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
116485	<i>Pyracantha coccinea M.Roem., 1847</i>	Pyracantha dit buisson ardent Type : arbres et arbustes Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
118923	<i>Rubrivena polystachya (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985</i>	Renouée à épis nombreux Type : plantes vivaces Guillaume Fried, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
121686	<i>Scirpus atrovirens Willd., 1809</i>	Scirpe noirâtre Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
125331	<i>Symphyotrichum novae-angliae (L.) G.L.Nesom, 1995</i>	Aster de Nouvelle-Angleterre Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
448412	<i>Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L.Nesom, 1995</i>	Aster des jardins ; Aster de Virginie Type : plantes vivaces Christophe Bernier, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
125338	<i>Symphyotrichum x versicolor (Willd. (pro sp.)) G.L.Nesom, 1995</i>	Aster versicolor ; Aster bigarré Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
92494	<i>Cornus alba</i> L.	Cornouiller blanc Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
159937	<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux Type : arbres et arbustes MATT LAVIN, licence CC BY-SA 2		S
92793	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Orpin de Helms, Crassule Type : en milieux aquatiques ou humides Stéphane Delplanque, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
97722	<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó, 1930	Euphorbe Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
103139	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule - Type : en milieux aquatiques ou humides Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
109144	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophyllie Type : en milieux aquatiques ou humides Alexis Lebreton, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
117692	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique Type : plantes vivaces Sylvain Piry, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
124300	<i>Sorbaria sorbifolia</i> (L.) A. Braun	Fausse spirée à feuilles de sorbier Type : arbres et arbustes Marie-France Petibon, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
124635	<i>Spiraea douglasii</i> Hook., 1832	Spirée de douglas Type : arbres et arbustes Jean Claude Estatico, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
Autre espèce envahissante non présente dans la liste				
113318	<i>Phyllostachys bambusoides</i> <i>Siebold & Zucc. 1843</i>	Bambou Type : arbres et arbustes Michel Pansiot, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2 Racines qui s'étendent par rhizomes, pousse à la vitesse de 30cm à 1m par jour		

D'après le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP), au moins 3 espèces exotiques envahissantes ont pu être observé à Châtillon-sur-Marne, il s'agit :

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
86869	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887 Taxon observé en 2006	Buddleia du père David ; Arbre aux papillons Type : arbres et arbustes Marie Odile BUSSON, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
124164	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753 Taxon observé en 2006	Solidage du Canada Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
117860	<i>Robinia pseudoacacia</i> Taxon observé en 2006	Robinier faux-acacia Type : arbres et arbustes Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A1

Référence : S. Muller & Al, 2004. Plantes exotiques envahissantes en France. État des connaissances et propositions d'actions.

Source :

<https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/communeAction.do?action=inv&cdInsee=51136>

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires. Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence. Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme. **Dès sa publication, ce lexique sera annexé au PLU.**

1. ANNEXE

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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

2. BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

4. CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

5. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

6. EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

7. FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

8. GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

9. HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

10. LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

11. LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

12. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....