

Département de la Marne

Commune de **VENTEUIL**

Plan Local d'Urbanisme

4-1 REGLEMENT **Pièce écrite**

Projet arrêté le : 5 mars 2019

Projet mis à enquête du 2 décembre 2019 au 6 janvier 2020

Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Lexique

Aux fins du présent règlement, on entend par :

➡ Dépendances :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément sans être intégré à cette dernière

➡ Extensions

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. La juxtaposition d'un nouveau bâtiment à la construction principale, n'est pas considérée comme une extension, mais comme une construction nouvelle.

➡ Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément, sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...

➡ Hauteur au faîtage

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

➡ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m au-dessus du sol naturel avant travaux.

➡ Voirie et accès

⇒ Voie publique : une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

⇒ Voie privée : une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

⇒ Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

Titre I : Dispositions Générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151-1 et R 151-1, conformément aux dispositions de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Venteuil.

Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111.26. : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

Divisions du territoire en zones

Les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte

- **LES ZONES URBAINES**

Article R*151-18 : 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 AGRICOLES**

Article R*151-22 : Les zones agricoles sont dites « zones **A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER.**

Article R*151-24 : 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 :

- 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 ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Mentions graphiques

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- ➡ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- ➡ Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départementale d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées.
- ➡ Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement.

Liste des emplacements réservés inscrit au PLU de Venteuil

| N° | Objet | Superficie | Bénéficiaire |
|----|--|---------------------|---------------------|
| 1 | Elargissement de voirie Amélioration de la visibilité dans les carrefours | 25 m ² | Commune de Venteuil |
| 2 | Elargissement de voirie Amélioration de la visibilité dans les carrefours | 35 m ² | Commune de Venteuil |
| 3 | Réhabilitation de bâtiments pour augmenter l'offre en logements et réalisation de stationnements | 1955 m ² | Commune de Venteuil |
| 4 | Réhabilitation de bâtiments pour augmenter l'offre en logements et réalisation de stationnements | 1480 m ² | Commune de Venteuil |
| 5 | Elargissement de voirie Amélioration de la visibilité dans les carrefours | 185 m ² | Commune de Venteuil |
| 6 | Réalisation de stationnements | 40 m ² | Commune de Venteuil |
| 7 | Elargissement de voirie Amélioration de la visibilité dans les carrefours | 70 m ² | Commune de Venteuil |
| 8 | Réalisation de stationnements | 145 m ² | Commune de Venteuil |
| 9 | Réhabilitation de bâtiments pour augmenter l'offre en logements | 150 m ² | Commune de Venteuil |
| 10 | Réhabilitation de bâtiments pour augmenter l'offre en logements et réalisation de stationnements | 630 m ² | Commune de Venteuil |
| 11 | Elargissement de voirie | 30 m ² | Commune de Venteuil |
| 12 | Elargissement de voirie | 15 m ² | Commune de Venteuil |
| 13 | Mise en valeur du patrimoine bâti, aménagements touristiques | 80 m ² | Commune de Venteuil |
| 14 | Aménagements paysagers et touristiques du point de vue d'Harnotay | 2,44 ha | Commune de Venteuil |

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3).

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine local, caractéristique de l'histoire architecturale des villages viticoles champenois.

Ces éléments sont listés en annexe du présent règlement.

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg de Venteuil et de ses hameaux et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).
- Les porches et portails traditionnels ne pourront pas être comblés, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie sauf exception motivée par une modification indispensable des accès ou des volumes intérieurs. Dans ce seul cas, l'ouverture du porche pourra être comblée à condition de poser en façade extérieure une menuiserie factice en bois peint reprenant les dispositions du porche d'origine. Les piliers, couronnement et modénatures éventuels seront conservés à l'identique et restaurés si nécessaire. Dans le cas d'une fermeture par une menuiserie, on utilisera des menuiseries toute hauteur en bois peint, pleines ou vitrées, fixes ou non, posées en retrait du nu de la façade sur rue ; les pavés de verre étant interdits.
- Les caves identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Leur suppression (par

comblement ou destruction) est interdite. Tous travaux réalisés sur ces éléments nécessitent l'obtention d'une autorisation préalable.

- Les éléments paysagers (espaces arborés et arbres isolés) identifiés au PLU doivent être préservés et si possible mis en valeur.
- La suppression des éléments végétalisés identifiés au PLU ne peut être autorisée qu'en cas de risques sanitaires avérés.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Définition de la zone

Cette zone est identifiée sur les zones bâties de Venteuil. Elle regroupe les constructions implantées sur le bourg et sur les hameaux d' Arty et Tincourt.

Informations

Les capacités des réseaux et des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions au sein de cette zone.

La commune est couverte par un PPR. Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan des servitudes, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Mouvement de Terrain de la Côte d'Ile de France secteur Vallée de la Marne, rappelé dans le document « 5.1 Annexes et Servitudes ».

Usage des sols et destination des constructions

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

Équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;

- autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Bureaux.

Exploitation agricole et forestière

- exploitation agricole et viticole.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

[SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES](#)

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles
- Les bâtiments agricoles à vocation d'élevage
- Les silos agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les terrains de camping et de caravanage, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes hors terrain aménagé et les garages collectifs de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole et viticole.
- Les terrains destinés à la pratique de sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sans objet.

[SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE](#)

UA 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé

UA 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé

UA 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé

UA 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé

UA 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé

UA 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé

UA 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé

UA 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 11 – Règles maximales d’emprises au sol

Non réglementé

UA 12 Hauteur des constructions

- ❖ La hauteur des constructions d’habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).
- ❖ Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage à partir du terrain naturel. Dans le cas d’une parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- ❖ Pour les constructions présentant une terrasse, la hauteur maximum est limitée à 9 mètres à l’acrotère.
- ❖ Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - les ouvrages publics et les constructions d’équipements d’intérêt général, sans toutefois dépasser 12 mètres ;
 - La reconstruction à l’identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination,
- ❖ Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UA 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d’emprise au sol et de hauteur

Non réglementé

UA 14 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les façades des constructions doivent s’implanter :
 - Soit à l’alignement
 - Soit avec un recul maximum de 20 mètres
2. Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UA 15 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3m.
2. Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, les extensions devront s'implanter en respectant au minimum la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UA 16 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 17 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

➤ Dispositions générales

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être

recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings

- Les architectures typiques d'autres régions ou pays.

➤ **Dispositions générales sur le bâti ancien**

Dans le cadre de travaux d'aménagements (réhabilitation, extensions...) sur le bâti traditionnel, une attention particulière doit être portée sur le respect des principes suivants :

- Veiller à préserver l'harmonie des formes, des volumes et des proportions des bâtiments existants,
- Préserver les matériaux traditionnels (conserver les pierres, ou briques apparentes, éviter tout recouvrement de ces matériaux par des peintures ou enduits...)
- Préserver les modénatures qui structurent les façades (linteaux, corniches, encadrement des ouvertures,...),
- Préserver les porches et leurs caractéristiques architecturales.
- En cas de division en plusieurs logements, un local poubelles, bien dimensionné, devra obligatoirement être prévu.

➤ **Les constructions d'habitation, garages, annexes et dépendances**

Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toitures

- Les toitures des constructions d'habitation seront d'une inclinaison maximale de 45°.
- Les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions annexes, les dépendances et les garages pourront présenter une pente plus réduite ou une toiture terrasse.
- Les matériaux autorisés doivent être en ardoise naturelle ou des tuiles de terre locale de ton rouge nuancé ou flammé.
- Les types de matériaux recommandés sont :
 - Ardoise naturelle,
 - Tuile plate (aspect 20 au m² minimum) tuile à côte ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique

- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les toitures terrasses,
 - ✓ les panneaux solaires et photovoltaïques (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),

Revêtement des constructions

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Sont interdits :
 - Les couleurs vives et le blanc.
 - L'emploi d'enduits de teinte noire ou gris foncé.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
 - Les bardages en tôle ondulée sont interdits au vue d'un espace public.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige ou sable suivant le nuancier ci-après :

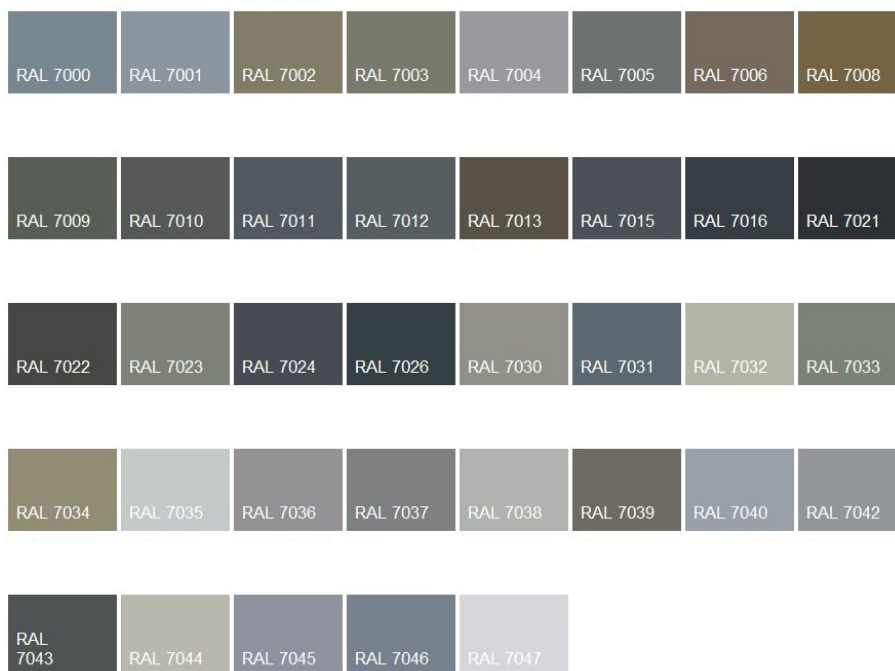


Les Ouvertures

- En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage et des portes de bâtiments d'activités). Elles seront soulignées par des encadrements.
- En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :

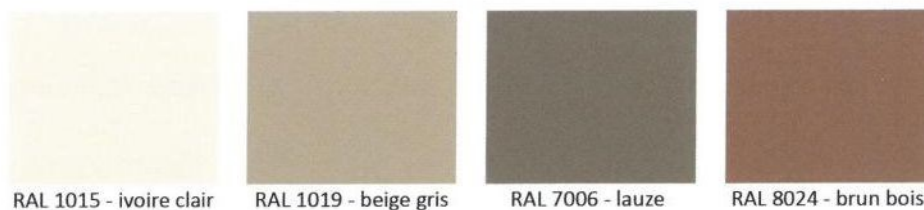


Nuancier RAL gris



➤ ***Construction à vocation d'activités***

- Les façades visibles de la rue ou de la route seront réalisées en matériaux traditionnels (bardage bac acier interdit) et comporteront au moins deux ouvertures de type porte et fenêtre.
- Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :
 - Pour les façades :



- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les soubassements doivent être de taille réduites (maximum ¼ de la hauteur de la façade) et d'une teinte équivalente ou plus sombre que le bâtiment.

- Pour les toitures :



- les toitures seront de préférence en bac acier imitation tuiles sauf impossibilité technique justifiée.
- 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. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.

➤ **Les clôtures**

- Les clôtures en limite du domaine public seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres
 - soit d'un muret de 50 cm minimum, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie (grillage en maille rigide). L'ensemble ne dépassera pas une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures en plaque de béton sont interdites au vue des espaces publics.
- Les brises vues en plastique, les filets, les palplanches et les canisses sont interdites aux vues depuis les espaces publics.
- Les clôtures et les portails en PVC de couleur blanc brillant, sont interdits.
- Les murs et murets seront recouverts d'un enduit dont les teintes seront similaires à celles des revêtements de construction.

➤ **Dispositions particulières**

- Les citernes ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- Sont interdits en façade sur rue :
 - ✓ les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée.
 - ✓ Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés), sauf impossibilité technique justifiée.
- Abris de jardin : leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.

UA 18 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UA 19 Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les prescriptions afférentes à ces éléments sont listées dans les dispositions générales du présent règlement.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UA 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Non réglementé

UA 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

UA 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

UA 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé

UA 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

UA 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

UA 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- Constructions à usage de logement : 1 place de stationnement par logement minimum
- De plus, un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.
- Construction à usage commercial : pour les établissements d'une surface de vente supérieure à 200 m², il sera créé 2 places par tranche de 100 m². Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.
- Autres activités : La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.

UA 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UA 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Les accès auront une largeur minimale de 3,50 mètres et le terrain devra être desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA 30- Emplacements réservés à destination de voirie

Voir sous-section 3.

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- Eaux résiduelles industrielles et professionnelles (autres que viticoles) : Leur rejet dans le réseau public d'assainissement est interdit. Il devra faire l'objet d'un assainissement individuel, vérifié et déclaré conforme aux normes en vigueur par les services habilités.

UA 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas 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 inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction seront rejetées dans le réseau collecteur.

UA 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES

| N° | Objet | Superficie | Bénéficiaire |
|----|--|---------------------|---------------------|
| 1 | Elargissement de voirie Amélioration de la visibilité dans les carrefours | 25 m ² | Commune de Venteuil |
| 2 | Elargissement de voirie Amélioration de la visibilité dans les carrefours | 35 m ² | Commune de Venteuil |
| 3 | Réhabilitation de bâtiments pour augmenter l'offre en logements et réalisation de stationnements | 1955 m ² | Commune de Venteuil |
| 4 | Réhabilitation de bâtiments pour augmenter l'offre en logements et réalisation de stationnements | 1480 m ² | Commune de Venteuil |
| 5 | Elargissement de voirie Amélioration de la visibilité dans les carrefours | 185 m ² | Commune de Venteuil |
| 6 | Réalisation de stationnements | 40 m ² | Commune de Venteuil |
| 8 | Réalisation de stationnements | 145 m ² | Commune de Venteuil |
| 9 | Réhabilitation de bâtiments pour augmenter l'offre en logements | 150 m ² | Commune de Venteuil |
| 10 | Réhabilitation de bâtiments pour augmenter l'offre en logements et réalisation de stationnements | 630 m ² | Commune de Venteuil |
| 11 | Elargissement de voirie | 30 m ² | Commune de Venteuil |
| 12 | Elargissement de voirie | 15 m ² | Commune de Venteuil |

Titre II : Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Définition de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte un secteur :

- Av : secteur inconstructible identifié sur les parcelles en AOC Champagne
- Ab : secteur où les constructions autorisées sont soumises à des règles architecturales particulières.

Informations

La commune est couverte par un PPR. Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan des servitudes, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Mouvement de Terrain de la Côte d'Ile de France secteur Vallée de la Marne, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions non nécessaires aux activités agricoles.
- Les constructions à vocation d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.

- Toutes constructions et installations à moins de 10 mètres des berges des rus et des cours d'eau.
- De plus au sein des zones humides à protéger identifiées au plan de zonage sont interdits :
 - ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements
 - ✓ Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
 - ✓ Les dépôts de toute nature,
 - ✓ La création de plans d'eau artificiels,
 - ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
 - ✓ L'imperméabilisation des sols.

Au sein du secteur Av, toute construction nouvelle est interdite.

A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole.
- Les installations classées nécessaires aux activités agricoles et viticoles (ICPE).
- 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.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les garages, annexes, dépendances et abris de jardin des constructions d'habitation existantes à condition d'être situés sur la même unité foncière et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 60 m².
- Les piscines à condition d'être situées sur la même unité foncière que la construction d'habitation existante, d'en être éloignées d'une distance maximale de 15 m et de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 75 m². Le nombre de piscine par unité foncière est limité à 1.
- Les réfections et les adaptations des constructions existantes ;

- Au sein des zones humides à protéger identifiées au plan de zonage sont seulement autorisés :
 - ✓ 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 qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
 - ✓ les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Au sein du secteur Av, sont seulement autorisés :

- les opérations de restauration et de construction de loges de vignes, réalisées dans le respect des matériaux traditionnels, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et si ces opérations s'inscrivent dans un projet oeno-touristique.
- Les garages, annexes, dépendances et abris de jardin des constructions d'habitation existantes à condition d'être situés sur la même unité foncière et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 60 m².
- Les extensions des bâtiments existants à vocation agri-viticoles dans la limite d'une surface de plancher de 100 m².

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé

A 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé

A 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé

A 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé

A 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé

A 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé

A 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé

A 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé

SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 11 – Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé

A 12 Hauteur des constructions

- ❖ La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.
- ❖ La hauteur des extensions et des annexes ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.

A 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

A 14 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ❖ Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ❖ Le long de la RD 22A, hors agglomération, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.
- ❖ Le long de la RD 1, hors agglomération, les constructions d'habitations doivent s'implanter en

retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée et les autres constructions d'au moins 25 m.

- ❖ Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

A 15 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ❖ Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, il doit être respecté une distance minimum de 3 mètres entre le bâtiment et les limites séparatives.
- ❖ Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

A 16 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur la même unité foncière ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 17 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

➤ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques/matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings,...
- Les architectures typiques d'autres régions ou pays.

➤ **Pour les bâtiments d'activité, les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :**

Pour les façades :



Dans le secteur Ab : les façades visibles de la rue ou de la route seront réalisées en matériaux traditionnels (bardage bac acier interdit) et comporteront au moins deux ouvertures de type porte et fenêtre.

Pour les toitures :



Dans le secteur Ab : les toitures seront de préférence en bac acier imitation tuiles sauf impossibilité technique justifiée.

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- 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. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.
- Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

A 18 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

A 19 Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Plusieurs éléments de paysages (bâti et végétalisé) sont identifiés sur le plan de zonage. Les prescriptions qui s'y réfèrent sont présentés dans le titre I « Dispositions générales », du présent règlement.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans le secteur Ab : au moins 10 % de la surface sera laissée en pleine terre ou compensée par une toiture végétalisée.

A 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Non réglementé

A 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

A 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

A 24 – Éléments de paysage identifiés

Plusieurs éléments de paysages (bâti et végétalisé) sont identifiés sur le plan de zonage. Les prescriptions qui s'y réfèrent sont présentés dans le titre I « Dispositions générales », du présent règlement.

A 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

A 27 – Obligations de réalisation d’aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

A 28 -Déroptions pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A 30- Emplacements réservés à destination de voirie

Voir sous-section 3.

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

- Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Eaux résiduaire industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas 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 inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif quand il existe.

A 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES

L'emplacement réservé n°7 et une partie du n°3 sont implantés dans le secteur Av :

| N° | Objet | Superficie | Bénéficiaire |
|----|--|--|---------------------|
| 3 | Réhabilitation de bâtiments pour augmenter l'offre en logements et réalisation de stationnements | 1955 m ² (dont 425 m ² en Av) | Commune de Venteuil |
| 7 | Elargissement de voirie Amélioration de la visibilité dans les carrefours | 70 m ² | Commune de Venteuil |
| 13 | Mise en valeur du patrimoine bâti, aménagements touristiques | 80 m ² | Commune de Venteuil |

Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Définition de la zone

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

Elle comporte un secteur Ni, secteur inondable où toute construction ou installation ou implantation susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdite.

Informations

- *La commune est couverte par un PPR. Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Mouvement de Terrain de la Côte d'Ile de France secteur Vallée de la Marne, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article N2.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Toutes constructions et installations à moins de 10 mètres des berges des rus et des cours d'eau. L'éloignement par rapport aux berges des étangs n'est pas réglementé.
- De plus au sein des zones humides à protéger identifiées au plan de zonage sont interdits :
 - ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - ✓ Les remblaiements, affouillements et exhaussements
 - ✓ Les nouveaux drainages,
 - ✓ Les dépôts de toute nature,

- ✓ La création de plans d'eau artificiels,
- ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- ✓ L'imperméabilisation des sols.

N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'eau potable.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions ou installations énoncés dans cet article.
- 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 qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- Au des zones humides à protéger identifiées au plan de zonage sont seulement autorisés :
 - ✓ les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Sont également admis dans le secteur Ni, sous réserve de respecter le PSS (plan des surfaces submersibles) :

- la reconstruction des bâtiments du Service de la Navigation ;
- Les clôtures de types 3 fils maximum sans grillage avec piquets espacés de plus de 3 mètres et sans saillie de fondation.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé

N 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé

N 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé

N 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé

N7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé

N8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé

N9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé

N 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé

SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS](#)

N 11 – Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé

N 12 Hauteur des constructions

- ❖ La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut.
- ❖ Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
 - Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance et de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

N 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

N 14 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ❖ Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.
- ❖ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

N 15 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ❖ Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives de propriété.
- ❖ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

N 16 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ❖ Non réglementé

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 17 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

➤ Dispositions générales

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- 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. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.
- Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

N 18 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

N 19 Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Des éléments de paysages végétalisés sont identifiés sur le plan de zonage. Les prescriptions qui s'y réfèrent sont présentés dans le titre I « Dispositions générales », du présent règlement.

[SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS](#)

N 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

N 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Non réglementé.

N 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

N 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Les clôtures devront être de type grandes mailles ou constituées de 3 fils pour permettre le déplacement de la petite faune.

N 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé

N 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

N27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

N 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

N 30- Emplacements réservés à destination de voirie

Aucun emplacement réservé n'est identifié en zone naturelle.

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits, conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement

- Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

N 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas 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 inférieurs. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif (s'il existe) en cas d'impossibilité technique.

N 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES

| N° | Objet | Superficie | Bénéficiaire |
|----|---|------------|---------------------|
| 14 | Aménagements paysagers et touristiques du point de vue d'Harnotay | 2,44 ha | Commune de Venteuil |

Titre V : Annexes

LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VEGETALES

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

- Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).
- Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).
- Haies brise vent caduc (conseillé pour les parcelles exposées au nord).
- Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- Haie basse de moins de un mètre de haut :
 - ▶ Buis, charmille, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :
 - ▶ Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène ; viorne mancienne.
- Haie haute supérieure à 2 m :
 - ▶ Amélanhier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de Cotoneaster horizontalis Decne. et Cotoneaster dammeri), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (Lonicera nitida, Lonicera tatarica), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de Rosa rugosa), seringat, viorne obier, weigelias.
- Haie haute (brise-vent)
 - ▶ Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
 - ▶ Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
 - ▶ Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
 - ▶ Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

EN REVANCHE, INVASIVES, LES ESPECES SUIVANTES SONT PROSCRITES :

➤ **Espèces arborescentes et arbustives :**

- Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
- Érable négondo (*Acer negundo*)
- Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
- Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
- Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
- Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
- Rhododendron de la Mer noire (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
- Spirée blanche (*Spirae alba*)
- Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
- Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)

➤ **Espèces herbacées :**

- Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Ludwgies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
- Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohemica*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)

- Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
- Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

➤ Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant :

<https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/>