

D É P A R T E M E N T   D E   L ' A I S N E

*Commune de DOMPTIN*

# Plan Local d'Urbanisme

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Document n°1**

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr



## Sommaire

Table des abréviations .....	4
------------------------------	---

### **PRÉAMBULE.....5**

<b>Le Plan Local d'Urbanisme : définition .....</b>	<b>5</b>
---	----------

<b>Le Plan Local d'Urbanisme : contenu.....</b>	<b>6</b>
---	----------

1 / Le rapport de présentation .....	6
--------------------------------------	---

2 / Le projet d'aménagement et de développement durables .....	6
--	---

3 / Les orientations d'aménagement et de programmation .....	7
--	---

4 / Le règlement .....	7
------------------------	---

5 / Les annexes et servitudes d'utilité publique .....	9
--	---

<b>Situation par rapport à la procédure d'évaluation environnementale .....</b>	<b>10</b>
---	-----------

### **1ÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL..... 13**

<b>1. Approche globale du territoire .....</b>	<b>1</b>
--	----------

1.1 Situation géographique et administrative de la commune .....	1
--	---

1.2. Intercommunalité et structures intercommunales.....	2
--	---

1.3. Historique de la planification locale .....	4
--	---

1.4. Le territoire communal : principales caractéristiques .....	5
--	---

1.5. Aspects historiques .....	6
--------------------------------	---

<b>2. Composantes de la commune .....</b>	<b>7</b>
---	----------

2.1. Démographie.....	7
-----------------------	---

2.2. Logements .....	10
----------------------	----

2.3. Situation économique de la commune.....	13
--	----

2.4. Réseaux et services publics assimilés.....	19
---	----

2.5. Déplacements.....	23
------------------------	----

<b>3. Servitudes et contraintes territoriales.....</b>	<b>26</b>
--	-----------

3.1. Prescriptions territoriales d'aménagement.....	26
---	----

3.2. Servitudes d'utilité publique.....	29
---	----

3.3. Zones à risques .....	30
----------------------------	----

3.4. Nuisances phoniques.....	30
-------------------------------	----

3.5. Périmètres d'isolement .....	31
-----------------------------------	----

3.6. Forêts soumises au régime forestier.....	31
---	----

3.7. Repères géodésiques.....	31
-------------------------------	----

3.9. Protection du patrimoine archéologique.....	31
--	----

## **2<sup>ÈME</sup> PARTIE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 33**

<b>1. Milieu physique .....</b>	<b>35</b>
1.1. Relief.....	35
1.2. Contexte géologique .....	36
1.3. Hydrogéologie .....	39
1.4. Réseau hydrographique .....	40
1.5. Climatologie .....	41
<b>2. Environnement naturel .....</b>	<b>41</b>
2.1. Espaces naturels identifiés.....	41
2.2. Corridors écologiques potentiels .....	43
2.3. Espaces Naturels Sensibles du Département .....	43
2.4. Espaces naturels Protégés .....	43
2.5. Natura 2000 .....	44
<b>3. Paysages et environnement bâti .....</b>	<b>46</b>
3.1. Approche générale.....	46
3.2. Unités paysagères .....	47
3.3. Organisation des zones bâties.....	49

## **3<sup>ÈME</sup> PARTIE : TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DÉFINIES DANS LE PADD ..... 51**

<b>1. Synthèse des éléments du diagnostic .....</b>	<b>53</b>
1.1. Diagnostic environnemental .....	53
1.2. Diagnostic paysager et patrimonial.....	54
1.3. Diagnostic démographique et socioéconomique.....	54
1.4. Déplacements.....	54
<b>2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....</b>	<b>55</b>
<b>3. Traduction des orientations dans les documents graphiques .....</b>	<b>56</b>
3.1. Orientations concernant le développement économique.....	56
3.2. Orientations concernant l'habitat.....	57
3.3. Orientations concernant les transports et les déplacements .....	58
3.4. Orientations concernant l'équipement commercial .....	58
3.5. Orientations concernant les loisirs.....	59
3.6. Orientations concernant le développement des communications numériques.....	59
3.7. Autres orientations.....	60
<b>4. Traduction des orientations dans les OAP.....</b>	<b>62</b>
<b>5. Traduction des orientations dans le règlement .....</b>	<b>63</b>
3.1. Zone UA .....	63
3.1. Zone UB .....	75
3.2. Zone 1AU .....	86
3.3. Zone 2AU .....	96
3.4. Zone A.....	99
3.5. Zone N .....	108

<b>6. Superficie des zones et secteurs du PLU</b> .....	<b>115</b>
<b>7. Capacité d'accueil théorique</b> .....	<b>117</b>
7.1. Zones U.....	117
7.2. Zones AU.....	117
7.3. Bilan global.....	118
<b>8. Compatibilité du PLU avec le SCoT</b> .....	<b>119</b>
<b>9. Motifs des changements apportés par rapport au document d'urbanisme antérieur</b> .....	<b>120</b>
9.1. Zones d'habitat :	120
9.2. Zones agricoles et naturelles :	122
9.3. Emplacements Réservés :	122
9.4. Espaces Boisés Classés :	123

<b>4<sup>ÈME</sup> PARTIE : INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>125</b>
---	------------

<b>1. Impact socio-économique</b> .....	<b>127</b>
1.1. Développement économique et activités non-agricoles .....	127
1.2. Impact sur l'agriculture .....	127
1.3. Impact sur les chemins de randonnée .....	129
<b>2. Impact sur le paysage</b> .....	<b>129</b>
2.1. Le paysage naturel.....	129
2.2. Le paysage urbain .....	129
<b>3. Impact sur le milieu naturel</b> .....	<b>130</b>
3.1 Impact sur les zones Natura 2000 .....	130
3.2. Autres impacts sur le milieu naturel.....	131
<b>4. Impact sur la santé publique, l'eau et les déchets</b> .....	<b>132</b>
4.1 Gestion des déchets .....	132
4.2 Alimentation en eau potable .....	134
4.3 Assainissement .....	135
<b>5. Autres impacts</b> .....	<b>136</b>
5.1. Les zones à risque du territoire communal .....	136
5.2. Le trafic et la sécurité routière .....	136
5.3. Le bruit.....	137
5.4. L'air.....	137
5.5. Le patrimoine archéologique .....	138

<b>ANNEXES</b> .....	<b>139</b>
----------------------	------------

**Table des abréviations**

<b>AOC</b>	Appellation d'Origine Contrôlée	<i>Label officiel national de protection d'un produit lié à son origine géographique.</i>
<b>EPCI</b>	Établissement Public de Coopération Intercommunale	<i>Structure administrative regroupant des communes ayant choisi de développer plusieurs compétences en commun.</i>
<b>ICPE</b>	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	<i>Règlement défini par Livre V, titre 1er du Code de l'Environnement imposant des prescriptions et des procédures de déclaration ou d'autorisation pour certaines activités potentiellement nuisantes ou dangereuses.</i>
<b>IGP</b>	Indication Géographique Protégée	<i>Label officiel européen d'origine et de qualité qui permet de défendre les noms géographiques et offre une possibilité de déterminer l'origine d'un produit alimentaire quand il tire une partie de sa spécificité de cette origine.</i>
<b>PBS</b>	Production Brute Standard	<i>Coefficient statistique donnant un ordre de grandeur du potentiel de production de l'exploitation hors de toute aide.</i>
<b>PDIPR</b>	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	<i>Plan établi par le Conseil Général en collaboration avec les communes ayant pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux et de garantir la continuité des itinéraires de randonnée.</i>
<b>RSD</b>	Règlement Sanitaire Départemental	<i>Règlement défini par Arrêté Préfectoral imposant des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité à diverses activités en particulier en matière d'hygiène rurale (fumier, box...) et d'hygiène de l'habitat (ventilation, insectes...).</i>
<b>SAGE</b>	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	<i>Document de planification qui fixe pour des sous-ensembles du SDAGE les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.</i>
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale	<i>Document de planification établi à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles.</i>
<b>SDAGE</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	<i>Document de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau.</i>
<b>SIC</b>	Site d'Intérêt Communautaire	<i>Zone Natura 2000 définie sur la base de la Directive « Habitat ».</i>
<b>SPANC</b>	Service Public d'Assainissement Non Collectif	<i>Organisme chargé de contrôler la conformité et le bon fonctionnement des installations non collectives d'assainissement.</i>
<b>UTA</b>	Unité de Travail Annuel	<i>Unité statistique équivalant au travail d'une personne à temps plein pendant une année.</i>
<b>ZNIEFF</b>	Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	<i>Type I : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Type II : ensembles géographiques généralement importants, pouvant inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.</i>
<b>ZPS</b>	Zone de Protection Spéciale	<i>Zone Natura 2000 définie sur la base de la Directive « Oiseaux ».</i>
<b>ZSC</b>	Zone Spéciale de Conservation	<i>Zone Natura 2000 définie sur la base de la Directive « Habitat ».</i>

# PRÉAMBULE

La commune de Domptin était couverte par un Plan d'Occupation des Sols prescrit le 16/04/1991, rendu public le 7/04/1998 et approuvé le 9/11/1999. Par la délibération du 20 novembre 2009, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme destiné à remplacer ce POS. Bien que les contenus diffèrent, il s'agit toujours d'un document de planification qui organise l'avenir du village et régleme l'occupation des sols.

## Le Plan Local d'Urbanisme : définition

Le Plan Local d'Urbanisme (remplaçant les Plans d'Occupation des Sols depuis l'adoption de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000) constitue le document fondamental de la planification urbaine locale. Il permet d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## Le Plan Local d'Urbanisme : contenu

Le dossier du P.L.U. comprend :

### **1 / Le rapport de présentation**

Ce document :

- ↪ expose le Diagnostic : État initial de l'environnement, prévisions économiques et démographiques et identification des besoins en matière :
  - de développement économique,
  - de surfaces agricoles,
  - de développement forestier,
  - d'aménagement de l'espace,
  - d'environnement,
  - d'équilibre social de l'habitat,
  - de transports,
  - de commerce,
  - d'équipements et de services.
- ↪ Explique les choix retenus dans le PADD, les OAP et le règlement.
- ↪ Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- ↪ Justifie les objectifs du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- ↪ Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et sa mise en valeur.

### **2 / Le projet d'aménagement et de développement durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle, qui n'existait pas dans le POS et qui a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il a donc une place capitale. **Il définit les orientations générales des politiques**

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

*Il devra fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il arrête les orientations générales concernant :*

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

Il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui. Il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.

### **3 / Les orientations d'aménagement et de programmation**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### **4 / Le règlement**

Il comporte :

#### **Les pièces écrites**

qui fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphiques dans les conditions prévues à l'article R 123-9.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

- La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- L'emprise au sol des constructions ;
- La hauteur maximale des constructions ;
- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Le coefficient d'occupation du sol et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

### **Les documents graphiques**

Ils comprennent principalement le plan de zonage de l'ensemble du territoire communal. Il existe plusieurs types de zones :

- **Les zones urbaines 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 à urbaniser dites "zones AU"** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation
- **Les zones agricoles 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **Les zones naturelles et forestières 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, des milieux 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.

Figurent également les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, etc.

### **5 / Les annexes et servitudes d'utilité publique**

Elles comprennent :

#### **Les pièces écrites**

Liste et texte des différentes servitudes applicables sur le territoire communal ainsi que des données concernant le mode de collecte des ordures ménagères, le réseau d'eau potable et d'assainissement.

#### **Les documents graphiques**

Plan des servitudes d'utilité publique, plans du réseau d'eau potable, plans de l'assainissement...

## Situation par rapport à la procédure d'évaluation environnementale

Le Code de l'Urbanisme comporte deux sections « Évaluation Environnementale ». Sont en particulier concernés par la procédure d'évaluation environnementale qu'introduisent ces textes :

- ↳ Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à **affecter de façon notable un site Natura 2000** ;
- ↳ Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à **5 000 hectares** et comprenant une population supérieure ou égale à **10 000 habitants**<sup>1</sup> ;
- ↳ Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de **zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares** ;
- ↳ Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en **zone de montagne** qui prévoient la **réalisation d'unités touristiques nouvelles** soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif<sup>1</sup> ;
- ↳ Les plans locaux d'urbanisme **des communes littorales** au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la **création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares**<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> À moins que le territoire concerné ne soit couvert par un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ayant lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le présent PLU :

- ↪ **n'affectera pas de façon notable** un site Natura 2000 (Cf. document 1b : Étude d'incidence Natura 2000) ;
- ↪ concerne un territoire comprenant une population **inférieure à 10 000 habitants** ;
- ↪ prévoit la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale **inférieure à 200 hectares** ;
- ↪ **ne concerne pas** une commune située en zone de montagne ;
- ↪ **ne concerne pas** une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement.

Le présent PLU n'est donc pas soumis à la procédure d'évaluation environnementale.
--



# 1<sup>ÈRE</sup> PARTIE :

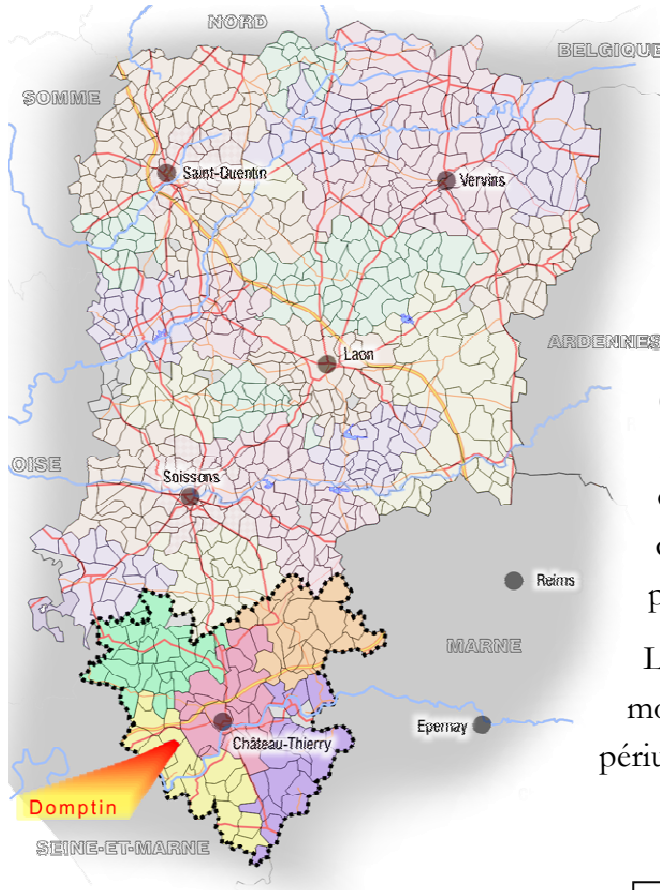
# DIAGNOSTIC COMMUNAL

**Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DOMPTIN**

---

# 1. Approche globale du territoire

## 1.1 Situation géographique et administrative de la commune



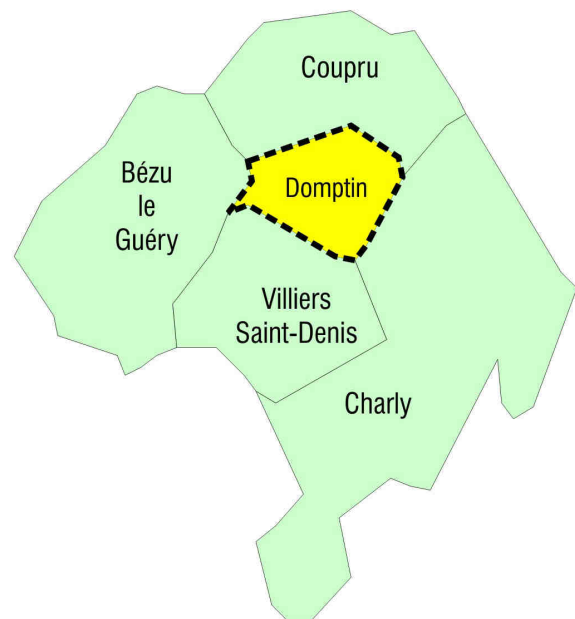
La commune de Domptin est située dans la partie Sud-Ouest du département de l'Aisne, entre Château-Thierry, dont le centre est distant d'environ 13 km, et La Ferté-Sous-Jouarre (77) à 18 km. Le territoire a une superficie totale de **456 hectares** pour une population de **618 habitants** (recensement INSEE de 2006), ce qui la range sous ce critère au 164<sup>ème</sup> rang des communes du département (80 % des communes du département ont une population plus faible).

L'INSEE la définit comme une commune monopolarisée, appartenant à la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Paris.

D'un point de vue administratif, la commune de Domptin est rattachée au canton de Charly et à l'arrondissement de Château-Thierry.

Son territoire est limitrophe de celui de 4 autres communes :

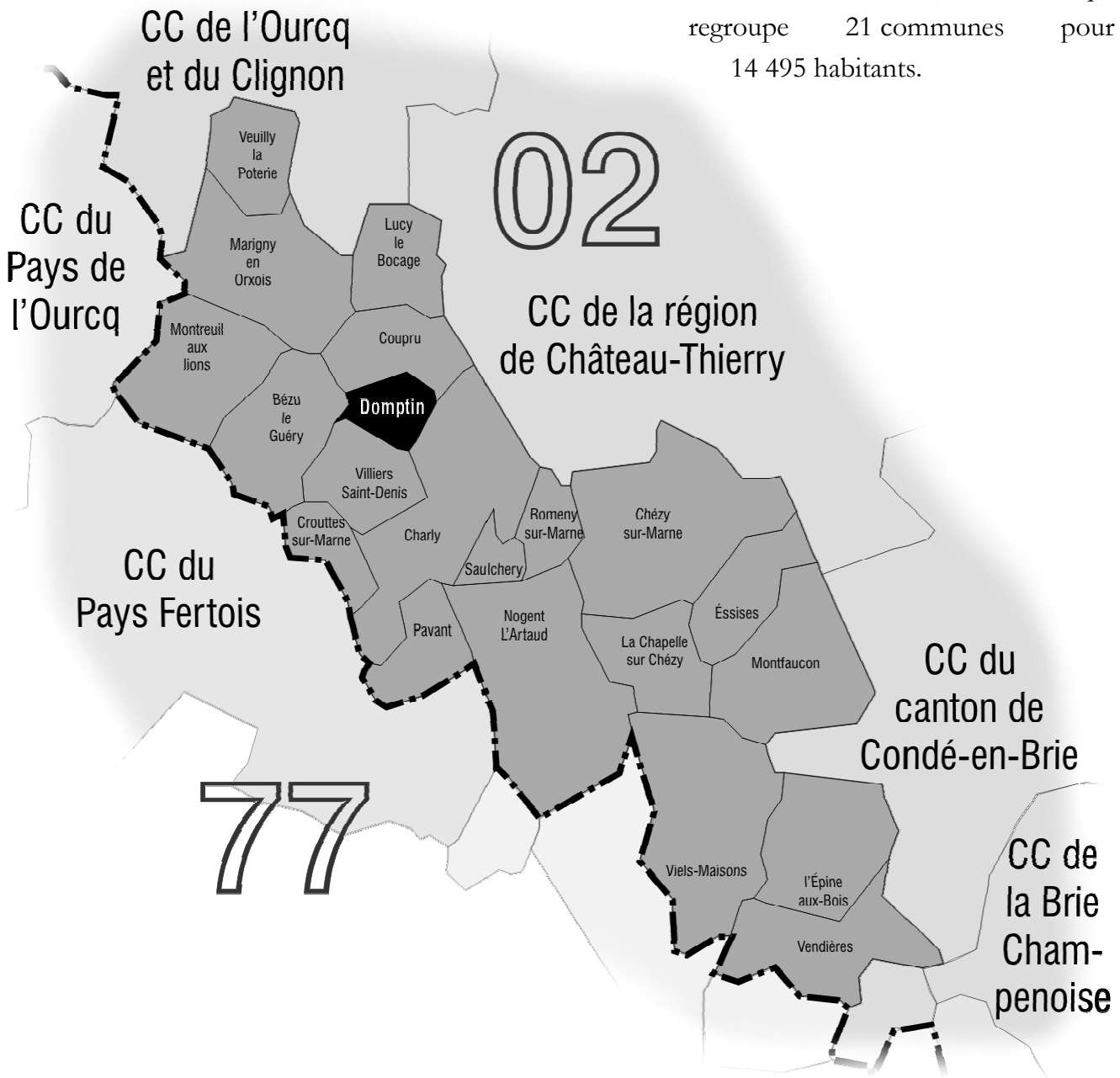
### Les communes limitrophes de Domptin



## 1.2. Intercommunalité et structures intercommunales

### Communauté de communes :

DOMPTIN appartient à la Communauté de communes du Canton de Charly sur Marne qui regroupe 21 communes pour 14 495 habitants.



Elle a été créée le 31 décembre 1995 et ses compétences sont les suivantes :

### Aménagement de l'espace :

- ↳ Création de Z.A.C. supérieure à 1 ha

**Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté :**

- ↳ Accueil, conseil et accompagnement des créateurs et chefs d'entreprises
- ↳ Création, équipement, promotion et gestion des zones communautaires d'activités industrielles, tertiaires, artisanales : acquisition et aménagement de terrains à vocation économique supérieure à 1 ha.
- ↳ Développement et promotion touristique.
- ↳ soutien à l'OTSI (Office de Tourisme et Syndicat d'Initiative) de Charly sur Marne

**Protection et mise en valeur de l'environnement :**

- ↳ Collecte, traitement et élimination des déchets ménagers et assimilés
- ↳ Contrôle de l'assainissement non collectif. A ce titre, la Communauté de Communes se substituera à la commune de Chézy sur Marne dans le Syndicat d'Assainissement Chézy Azy Bonneil (SACAB) dans le cadre de la représentation -substitution
- ↳ Zone de développement éolien

**Politique du logement et du cadre de vie :**

- ↳ Mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat
- ↳ Opération de réhabilitation du patrimoine public et/ou privé
- ↳ Aménagement d'aires de grand passage pour l'accueil des gens du voyage

**Action sociale pour l'enfance, la famille, les personnes âgées et dépendantes :**

- ↳ Garderie Multi-accueil (crèche, halte-garderie, périscolaire)
- ↳ Maintien à domicile des personnes âgées et/ou dépendantes et toutes personnes relevant des conventionnements prévus par la loi du 24 juin 1996
- ↳ Portage de repas à domicile pour les personnes âgées et/ou dépendantes
- ↳ Transport des personnes âgées bénéficiant d'un service d'action sociale de la Communauté de Communes.
- ↳ Téléalarme pour les personnes âgées et/ou dépendantes
- ↳ Service de Soins Infirmiers à Domicile
- ↳ Centre de Loisirs Sans Hébergement Création et gestion d'un Relais d'Assistants Maternelles
- ↳ Médiation sociale envers les enfants et les adolescents

**Autres :**

- ↳ Conseils demandés par une ou plusieurs communes adhérentes

### **Pays :**

DOMPTIN fait également partie du périmètre du **Pays du Sud de l'Aisne**, lequel présente à la fois certaines similitudes avec le reste du département de l'Aisne (population peu formée, industrie et agriculture importantes...) et des spécificités (poids de la viticulture, dynamisme démographique...).

L'interdépendance avec les zones limitrophes de l'Île-de-France et, dans une moindre mesure, de l'agglomération de Reims profite aux actifs, ces bassins bénéficiant d'une économie plus dynamique. Ainsi, le chômage se situe à un niveau moins élevé que dans le reste du département grâce aux opportunités d'emploi à l'extérieur, alors que le marché du travail local est très marqué par les difficultés de l'industrie.

Toutefois, une partie des chômeurs, pénalisés par des difficultés de mobilité et/ou des déficits en qualification, ne peut accéder à ces emplois éloignés, d'où une proportion élevée de demandeurs d'emploi de longue durée. De plus, le bassin d'emploi rémois a connu de nombreuses pertes d'emploi ces derniers mois, ce qui a aggravé la hausse du chômage dans le sud de l'Aisne.



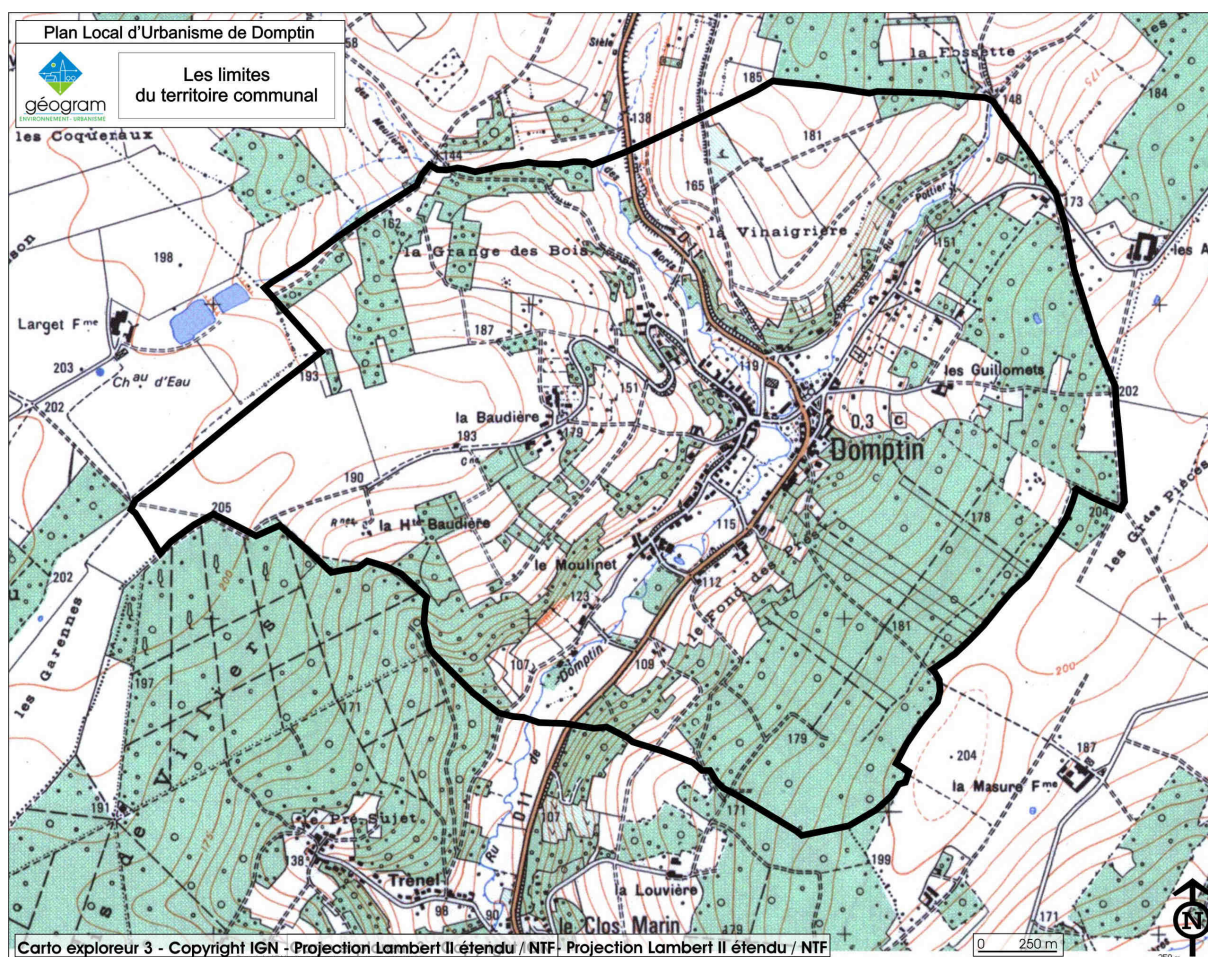
### **1.3. Historique de la planification locale**

Un Plan d'Occupation des Sols avait été prescrit pour la commune en 1991 et a été approuvé le 9 novembre 1999.

On notera également que la commune s'est dotée du Droit de Prémption Urbain (pour les zones U) depuis le 22 août 2000.

### **1.4. Le territoire communal : principales caractéristiques**

La commune de DOMPTIN se développe autour de la confluence du Ru de la Motte et du Ru de l'église qui se rejoignent pour former le Ru de Domptin. Ces vallées dessinent un Y et le village, fondé au niveau de cette confluence, s'est peu à peu développé au long des branches. On trouve de plus un hameau (La Beaudière, au sommet du versant à l'Ouest du village) et quelques écarts ou habitations isolées.



Le terroir, d'une superficie totale de 456 ha, présente une forme assez ramassée centrée sur le village. L'occupation des sols est dominée par le vignoble, les cultures et les bois.

## **1.5. Aspects historiques**

### **Histoire locale**

Outre les traces d'occupation préhistoriques, les premières mentions du village datent de 1216 sous le nom de « Domnus Quintinus ». Au XVIII<sup>ème</sup> Siècle, ces terres dépendaient de M. le comte de Villiers-sur-Marne et le dernier seigneur en fut Denis Christophe Pasquier, Chevalier de Bois-Rouvray (1751-1800), capitaine de cavalerie. Ce franc-maçon siégeât à l'Assemblée Nationale comme représentant de la noblesse en 1790 pour le baillage de Château-Thierry.

La commune fut envahie lors de l'offensive allemande (1<sup>ère</sup> Armée commandée par le général Von Kluck) au début septembre 1914 puis libérée suite à la première bataille de la Marne (8-9 septembre). Lors de la 2<sup>ème</sup> bataille de la Marne, en mai-juin 1918, l'offensive allemande s'est arrêtée à quelques kilomètres au Nord-Est et la commune n'a pas été occupée. Elle a cependant servi de base de départ pour de nombreux soldats US qui se sont battus sous le commandement du général Pershing au Bois de Belleau lors du premier engagement des troupes américaines.

Pendant la 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale, les habitants ont vu l'occupation allemande pendant quatre ans et une trentaine d'hommes ont été fait prisonniers par les allemands.

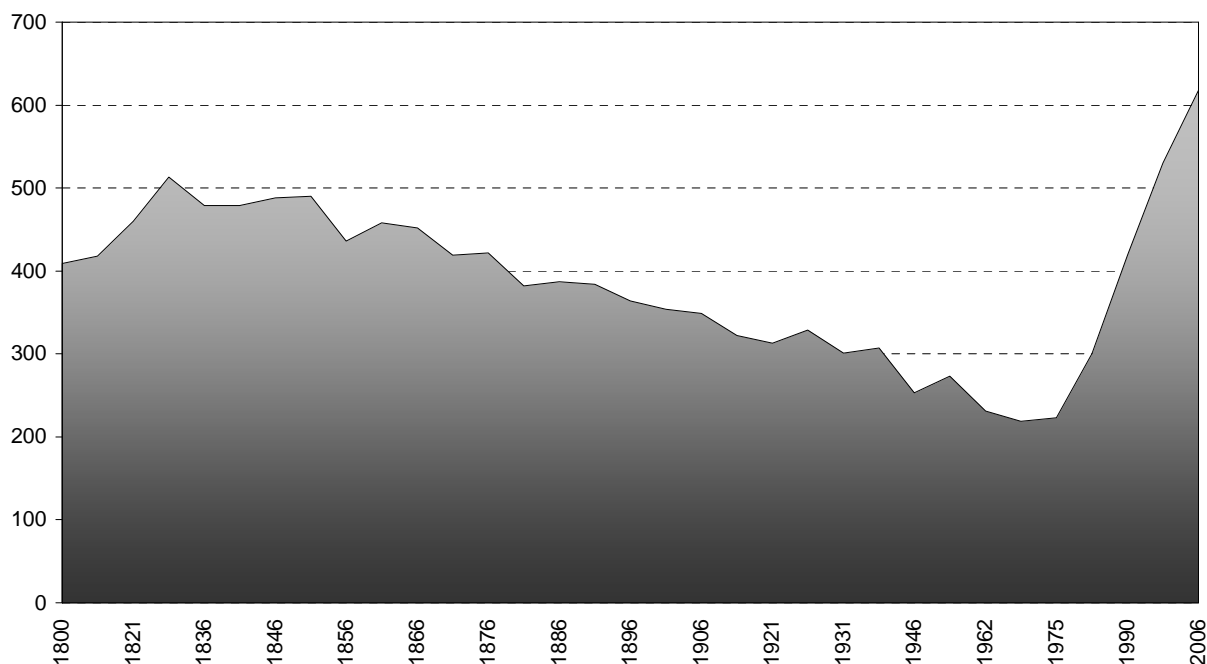
### **Monuments historiques**

Aucun édifice de la commune ou de ses abords n'est classé ou inscrit au titre de la législation sur les monuments historiques.

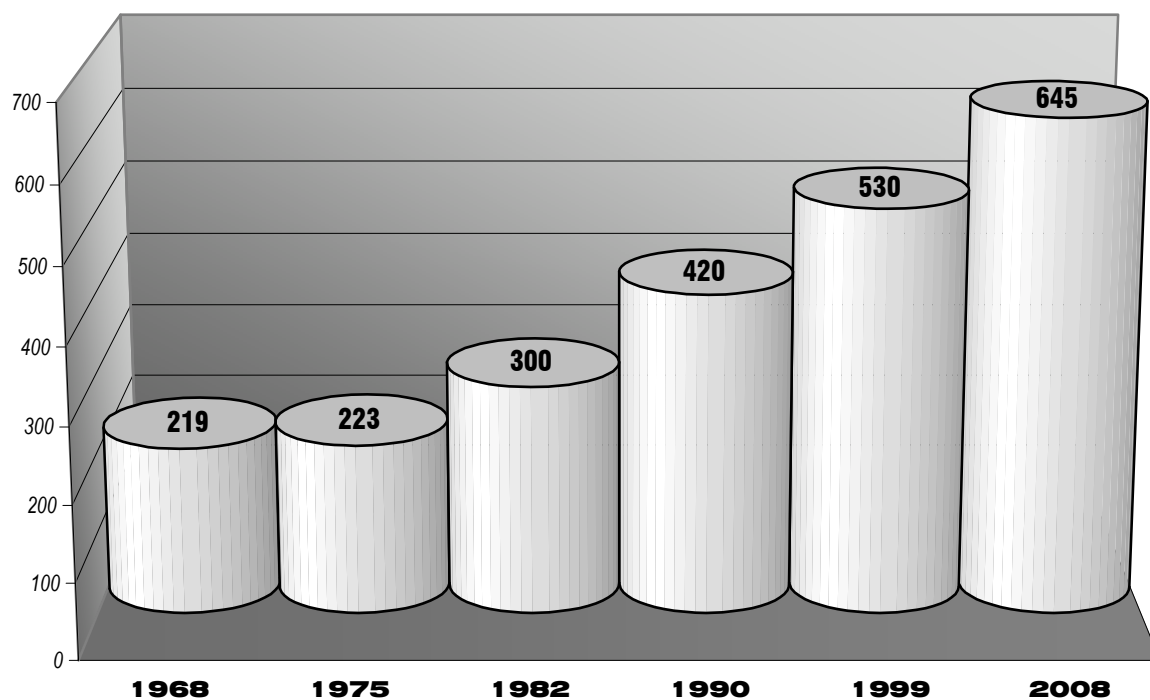
## 2. Composantes de la commune

### 2.1. Démographie

#### 2.1.1. Evolution démographique



*Évolution de la population communale aux XIX<sup>èmes</sup> et XX<sup>èmes</sup> siècles*

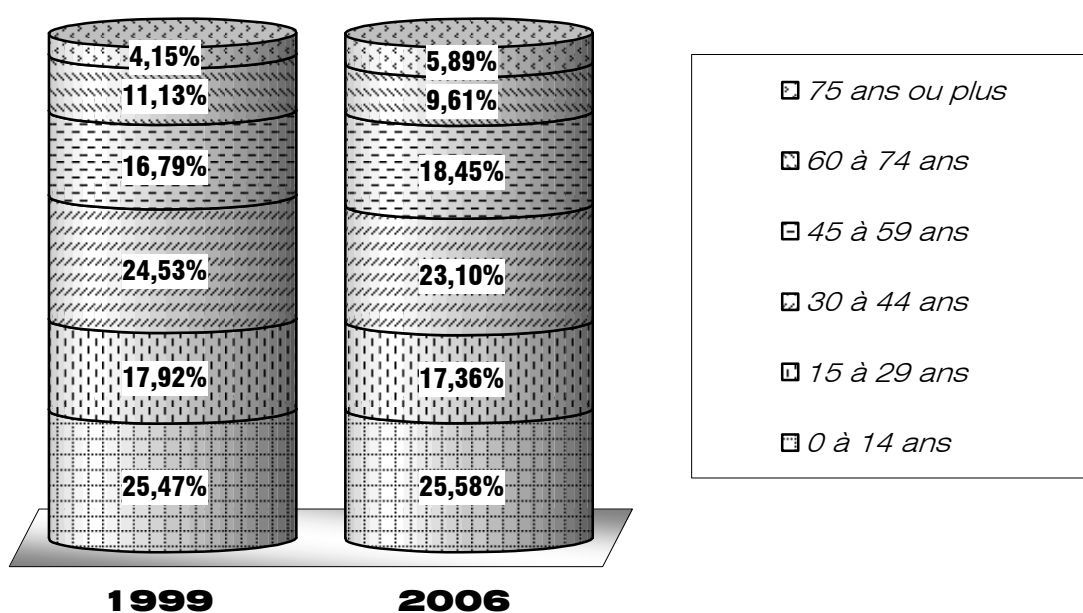


*Évolution de la population de Domptin au cours des 40 dernières années*

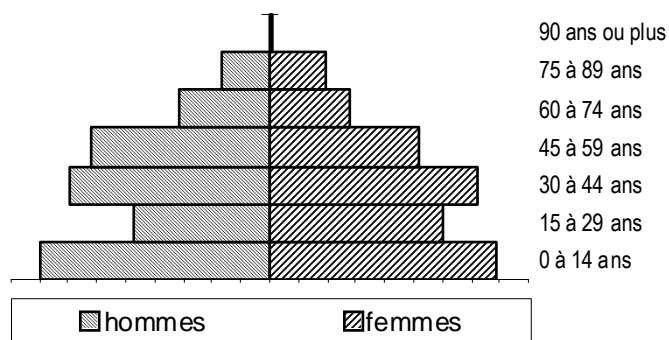
Après avoir atteint un minimum en 1968, l'évolution de la population de Domptin sur la période 1962-2010 est repartie à la hausse de manière très importante : + 214 %, soit un triplement de la population en un demi-siècle. Le rythme a été particulièrement élevé pendant la période 1975-2008 puisqu'il s'est maintenu à une moyenne de 3,27 % par an sur plus de 3 décennies, dépassant même les 4,3% par an de 1975 à 1990.

Même si c'est l'arrivée d'habitants extérieurs qui a assuré l'essentiel de cette croissance jusqu'au milieu des années 80, la part du solde naturel et du solde migratoire est désormais équilibrée (chacun est responsable d'environ 50 % de la croissance de la population).

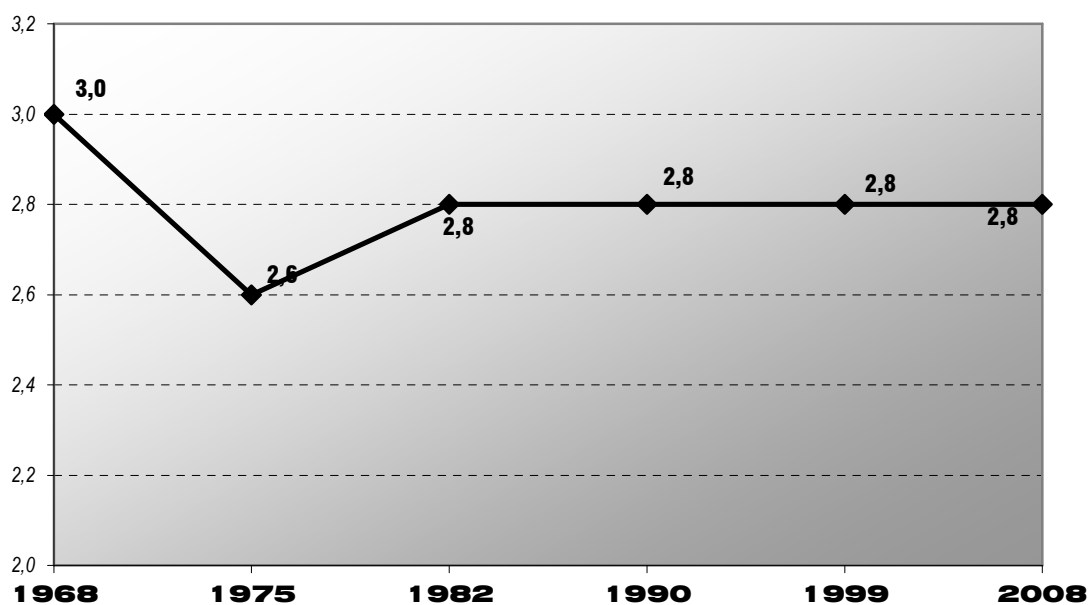
### 2.1.2. Structure par âge de la population



Le solde naturel élevé explique pour une large part la jeunesse de la population communale : les moins de 30 ans représentent 43 % de la population soit 5 points de plus qu'à l'échelle du département de l'Aisne. Cette répartition est assez stable et le phénomène de vieillissement (diminution des d'âge les plus jeunes au profit des plus âgées) est à peine perceptible. La large base de la pyramide des âges en 2006 montre qu'après un « creux » de la classe d'âge 15-29 ans (vraisemblablement dû à l'éloignement du foyer des jeunes partant faire leurs études ou trouvant leur premier emploi assez loin de Domptin), les plus jeunes sont nombreux : les moins de 15 ans ne représentent pas moins du quart de la population communale (en augmentation de 0,11 point par rapport à 1999) contre moins de 20 % à l'échelle du département.



### 2.1.3. Ménages



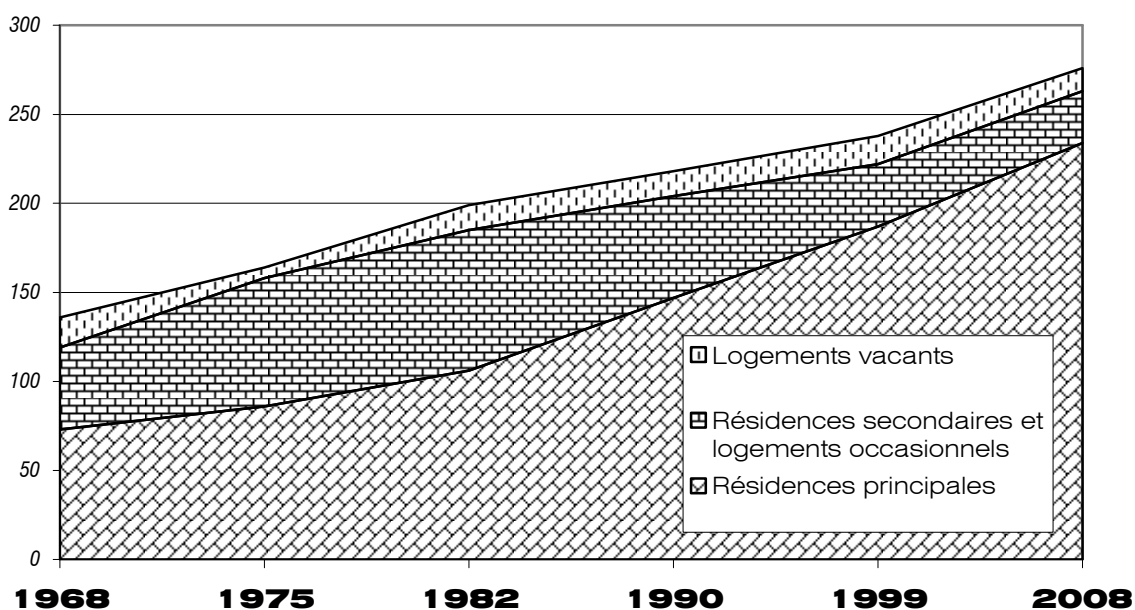
Alors qu'à l'échelle du département ou de l'ensemble du pays, la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer, elle reste remarquablement stable à Domptin depuis 30 ans. Il est cependant probable que la décohabitation<sup>2</sup> fera d'avantage sentir ses effets à l'avenir, la moyenne départementale (2,4 personnes par foyer) et à la moyenne nationale (2,3 personnes par foyer) étant toutes 2 nettement inférieures à ce qui est observé localement.

---

<sup>2</sup> Les ménages à petits effectifs (célibataires, couples sans enfants, familles monoparentales) augmentent au détriment des familles nombreuses.

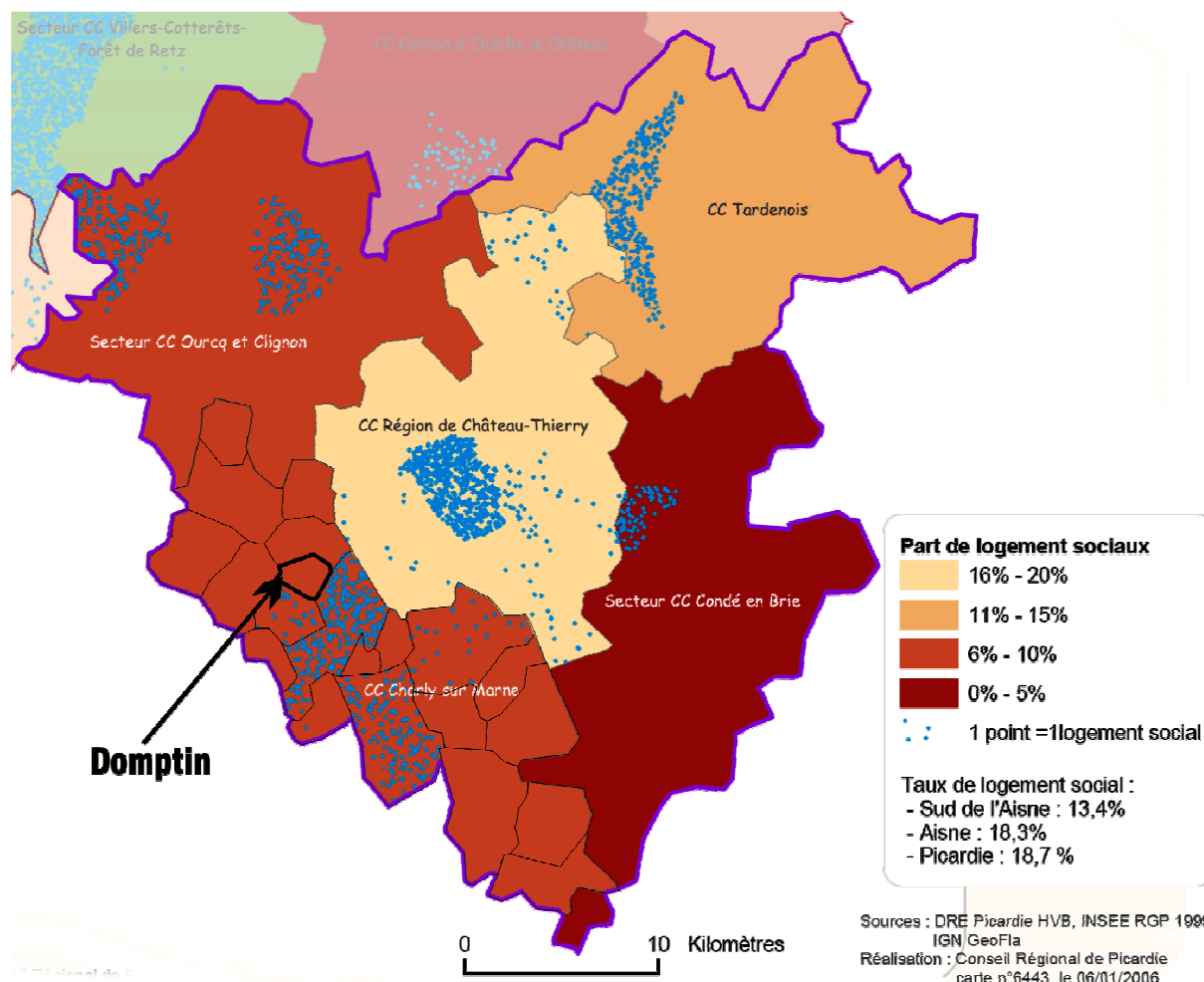
## 2.2. Logements

### 2.2.1. Typologie du parc



En 2008, la commune comptait 276 logements dont 79 % de résidences principales, 6,7 % de logements vacants et 14,7 % de résidences secondaires et logements occasionnels. La part des résidences principales est inférieure de près de 9 points à la moyenne départementale mais l'étude de son évolution dans le temps montre que si la part des logements vacants reste assez stable (en légère diminution malgré tout), celle des résidences secondaires a fortement diminué (elle atteignait 44 % de l'ensemble des logements en 1975 et 40 % en 1982). Ces éléments montrent qu'une part importante de la croissance de la population a été permise par la transformation de logements occasionnels en résidences principales. Cependant, cette réserve de logements disponibles diminue et conduit à une augmentation des besoins en logements nouveaux.

Les logements collectifs sont peu nombreux (5 % du parc) et on ne comptait qu'un logement locatif social à Domptin en 2008. Sur la Communauté de Communes de Charly, ceux-ci sont essentiellement concentrés dans 4 communes : Charly-sur-Marne, Nogent l'Artaud, Villiers-Saint-Denis et Chézy-sur-Marne. Leur nombre représente 6,8 % du parc de résidences principales de la Communauté de Communes, part nettement inférieure à ce qui existe au niveau régional (17,7%).



### 2.2.2. Evolution récente de la construction

Entre 2001 et 2006, 19 permis de construire à destination d'habitat, ont été délivrés. Sur cette même période, 171 autorisations d'urbanisme (permis de construire et déclarations de travaux, y compris pour des bâtiments agricoles ou annexes) ont été demandées.

### **2.2.3. Législation du logement**

La loi portant engagement pour le logement du 13 juillet 2006 (loi ENL) et loi du 5 mars 2007 relative au logement opposable (loi DALO).

La loi ENL constitue le principal volet législatif du pacte national pour le logement et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale.

#### **Le pacte national pour le logement**

Présenté en septembre 2005, il a pour objectif de mettre en place toute une série de mesures concrètes pour encourager la construction de logements et amplifier les efforts déjà entrepris dans le cadre du plan de cohésion sociale.

#### **Le Plan de cohésion sociale**

Voté le 18 janvier 2005, le plan de cohésion sociale prévoit la production, à l'échelon national, de 500 000 logements sociaux et la réhabilitation de 200 000 logements à loyers maîtrisés dans le parc privé. Cet enjeu est d'autant plus important localement que la Picardie est une région où le taux de production de logements neufs figure parmi les plus faibles de France.

Chaque commune devra adopter des mesures permettant de loger toutes les catégories de population dans des logements décentes (loi DALO).

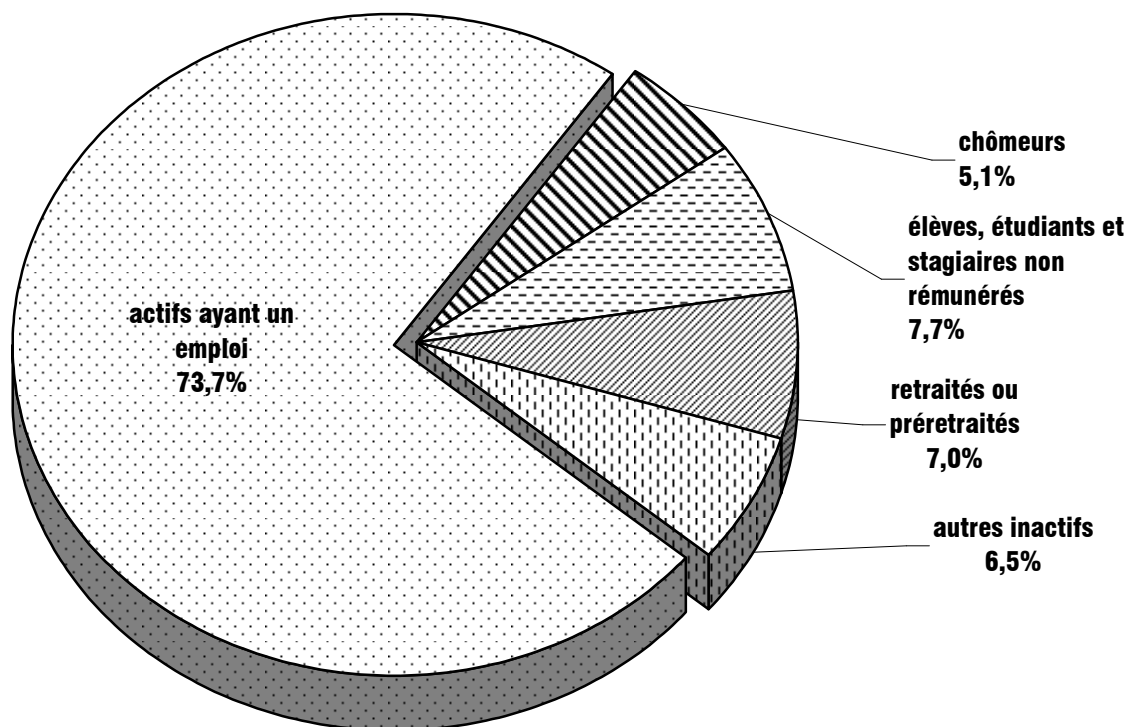
La loi ENL vise à satisfaire quatre grands objectifs :

- ↳ aider les collectivités à construire ;
- ↳ soutenir l'accession sociale à la propriété ;
- ↳ développer l'offre locative à loyers maîtrisés ;
- ↳ favoriser l'accès de tous à un logement confortable.

## 2.3. Situation économique de la commune

### 2.3.1 Population active

En 2008, la population active était de 325 personnes soit 50,4 % de la population totale et 78,7 % des 15-64 ans.



#### Répartition des 15-64 ans

Le taux de salariat est de plus de 87 % mais 16,8 % des salariés n'exercent leur emploi qu'à temps partiel.

Le taux de migration alternante<sup>3</sup> est de 81,9 %. La destination de ces déplacements domicile/travail est la suivante :

Autre commune de l'Aisne	44,1%
Commune de l'Oise ou de la Somme	0,4 %
Commune d'une autre région	55,4 %

La prédominance des déplacements hors département est liée à la proximité et à la forte attractivité de la Seine-et-Marne et de la région parisienne.

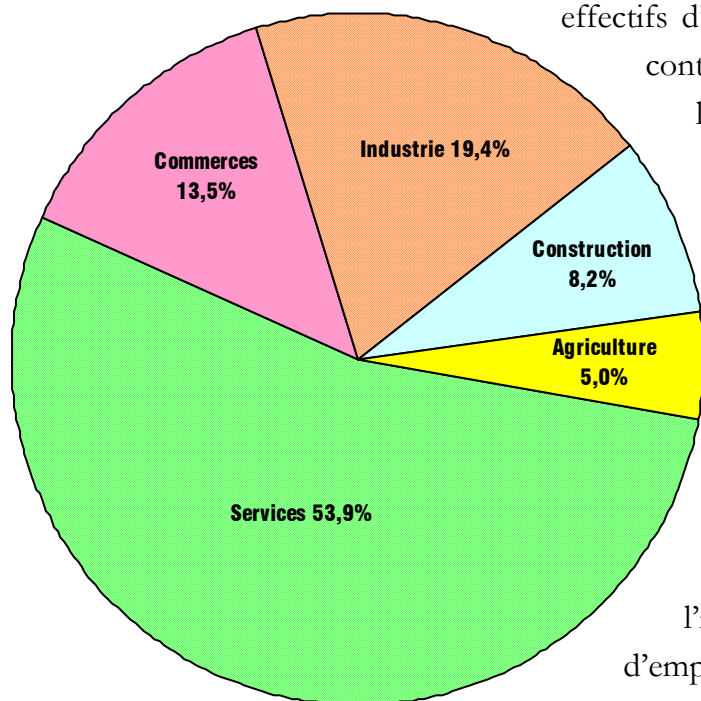
Les données de l'INSEE de 2008 font état de 81 emplois sur la commune.

<sup>3</sup> Personnes se déplaçant dans une autre commune que leur commune de résidence pour y exercer leur emploi.

### 2.3.2. Activités économiques non-agricoles

Domptin est statistiquement rattachée à la zone d'emploi de Château-Thierry. Cette zone d'emploi<sup>4</sup> accueille 3 280 établissements dont 90,4% sont des petites unités employant moins de 10 salariés. Bien que le bilan soit très variable selon les secteurs d'activité, les

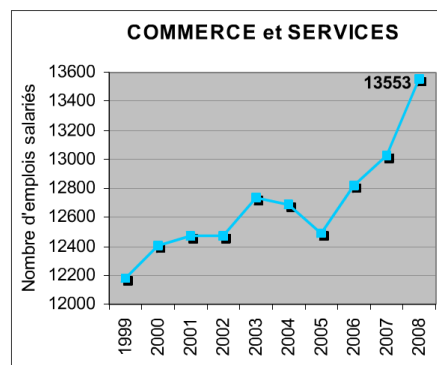
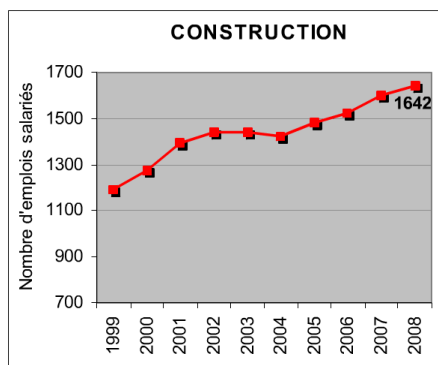
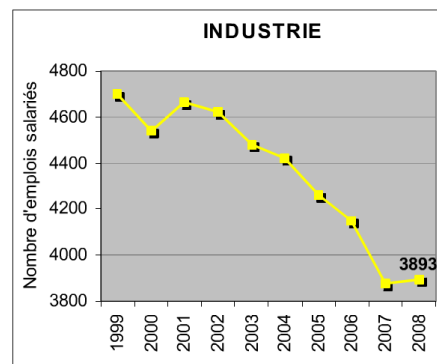
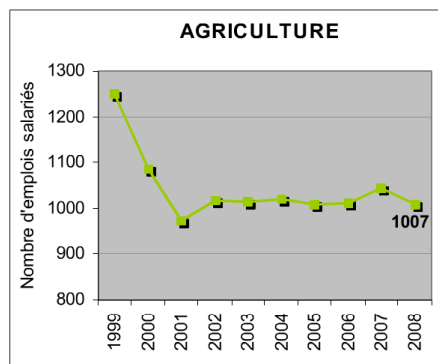
effectifs d'emploi salarié ont augmenté de 4 % contre seulement 1 % à l'échelle de l'ensemble du département.



Les activités de services dominent largement l'emploi mais c'est dans le secteur de la construction que la progression a été la plus forte ces dernières années (+38 % entre 1999 et 2008). A l'inverse, le secteur de l'agriculture mais surtout de l'industrie ont perdu de l'importance, tant en nombre d'emplois qu'en part de l'ensemble.

#### EVOLUTION DES EMPLOIS SALARIES PAR SECTEURS D'ACTIVITE DE 1999 A 2008

On notera que l'emploi non salarié représente 11,3 % de l'emploi total soit 2 points de plus qu'à l'échelle de l'ensemble du département. Ce phénomène est principalement lié à l'emploi agricole encore important.



<sup>4</sup> Les données relatives à l'activité économique de l'ensemble de la zone d'emploi sont issues de l'étude de territoire « Bassin économique de Château-Thierry » réalisée par la CCI de l'Aisne.

Les 11 entreprises recensées à Domptin sont les suivantes :

<b>NOM</b>	<b>Type d'activité</b>
FRANCOIS QUIVRIN	<i>restaurant brasserie pizzeria</i>
DOP COMMUNICATION	<i>impression numérique création de site internet pao publicité marketing direct</i>
CARROSSERIE NORD SUD	<i>carrosserie commerce de véhicules automobiles</i>
AVAS	<i>commercialisation, installation et location de produits audiovisuels</i>
DES AULNOYES	<i>toutes prestations de services en faveur de la viticulture et de l agriculture</i>
LESCOUET DOMINIQUE	<i>prestations informatiques, vente de matériel et réparation</i>
TAXI ALAIN	<i>transport de personnes</i>
CARREFOUR DU NET ÉDITIONS	<i>édition de livres</i>
MITRY FLEURS	<i>commerce de fleurs, activités de fleuristes et objets de décoration</i>
BAUDIN GREGORY	<i>prestations viticoles, mécanique et manuelles (broyage sarments, désherbage, engrais disques, rognage, sulfatage).</i>
M.I.S.T.	<i>plomberie chauffage production d'énergies renouvelables</i>

### **2.3.3. Activités agricoles et viticoles**

À l'occasion du recensement agricole de 2010, on comptait sur la commune 24 exploitations agricoles ou viticoles. Parmi celles-ci, 71 % sont des exploitations individuelles. On constate une augmentation du nombre total d'exploitations (+26 % en 10 ans) et du nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants (+32 % sur la même période). Ce phénomène, inverse à celui observé au plan national, est en grande partie lié aux spécificités de la viticulture.

Le vieillissement des chefs d'exploitation et coexploitants est conforme à la tendance générale du pays : la part des plus de 40 ans a augmenté de 7 points entre 2000 et 2010.

Un peu plus du tiers (38 %) des exploitations emploient un ou plusieurs salariés permanents mais ces derniers ne représentent que 14 personnes sur la commune (y compris main d'œuvre familiale). On soulignera que 5 des chefs d'exploitation (17 %) exercent une profession non agricole en sus de leur activité. Au total, l'emploi agricole à Domptin représente 35 UTA<sup>5</sup>.

La PBS<sup>6</sup> moyenne était de 117 000 € par exploitation, valeur supérieure à la moyenne nationale (101 000 €) mais inférieure à la moyenne départementale (187 000 €). Cette grandeur correspond ordinairement à de grandes exploitations mais est ici surtout liée à l'importance de la viticulture. A Domptin, cette valeur est en augmentation de 2 % sur les 10 dernières années.

L'importance de la viticulture se fait également sentir dans les surfaces cultivées par les exploitations de la commune : en moyenne, chacune n'utilise que 3 ha de terres (que ce soit sur le territoire communal ou à l'extérieur).

En 2011, aucun bâtiment d'élevage n'était recensé sur la commune.

---

<sup>5</sup> Unité de Travail Annuel : unité équivalent au travail d'une personne à temps plein pendant une année.

<sup>6</sup> Production Brute Standard : Coefficient donnant un ordre de grandeur du potentiel de production de l'exploitation hors de toute aide.

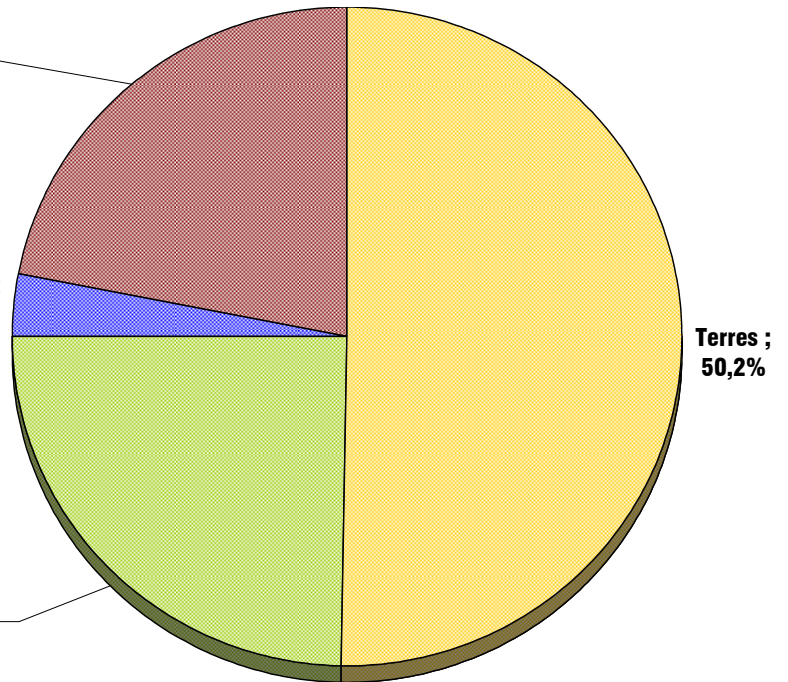
## Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DOMPTIN

Le cadastre de la commune (valeurs 2004) indique que 252,65 ha (soit 57,34 % de la superficie cadastrée) sont dévolus à l'exploitation agricole. La répartition en est la suivante :

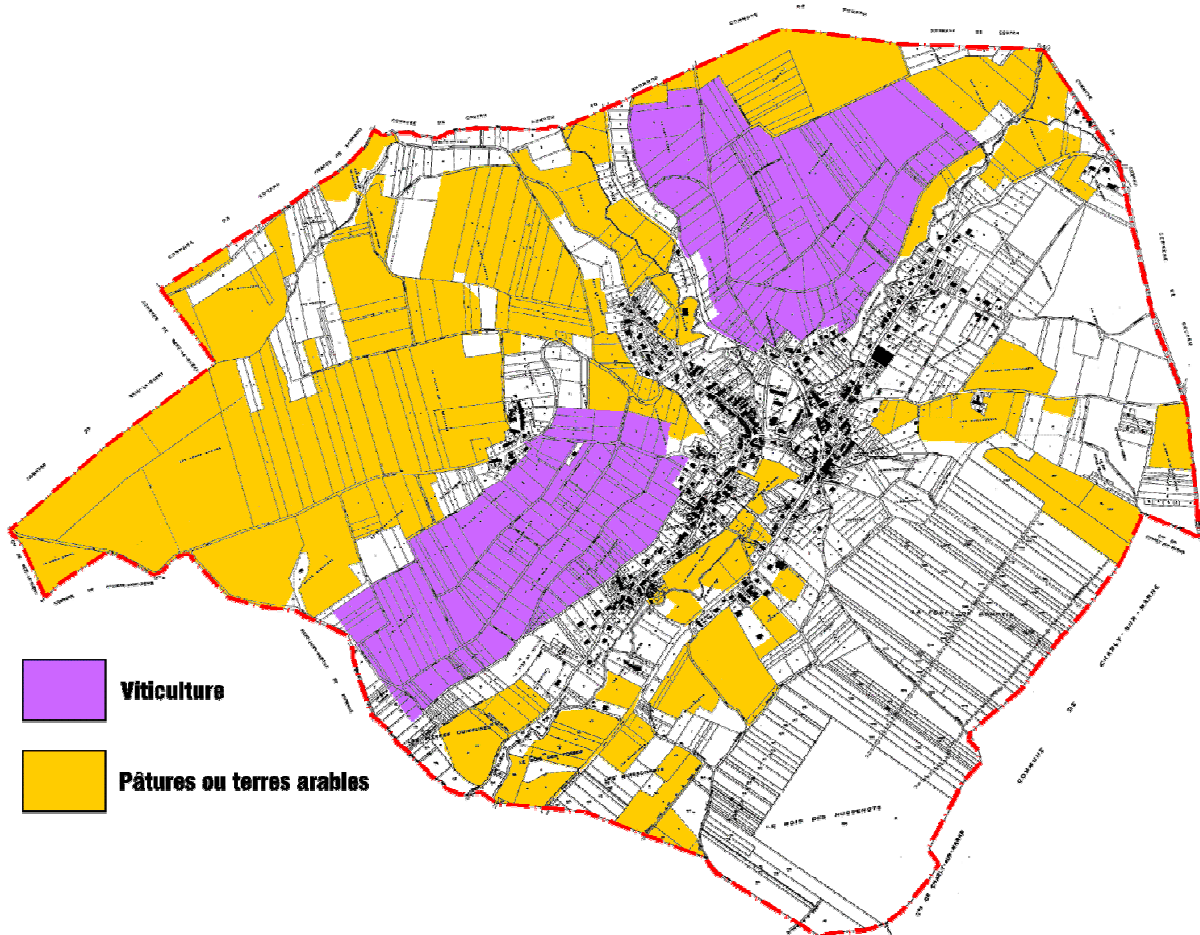
**Vignes ;  
22,1%**

**Vergers et cultures  
fruitières d'arbres et  
arbustes, etc ;  
2,8%**

**Prés et prairies  
naturels, herbages,  
pâturages ;  
24,9%**



*Ventilation des occupations agricoles du sol (Cadastré 2004)*



*Terres ayant un usage agricole sur le territoire de Domptin (photo-interprétation 2006)*

### **2.3.4. Équipements et services à la population**

#### **✓ Équipements scolaires**

On trouve à Domptin une école maternelle et primaire publique qui accueille, tous niveaux confondus, 102 élèves.



Le Collège François Truffaut à Charly assure l'enseignement secondaire Tandis que plusieurs lycées se trouvent à Château-Thierry.

#### **✓ Autres équipements municipaux**

La commune est dotée d'une salle des fêtes d'une capacité d'environ 210 personnes (Tables/bancs/chaises - vaisselle pour environ 150 personnes).

Une bibliothèque est ouverte le mercredi de 14h à 15h30, le jeudi de 16h30 à 18h00 et le samedi de 14h00 à 15h30.

On y trouve également un terrain de football.



Le principal pôle de services intermédiaire est Charly-sur-Marne. On notera également la présence à proximité de Domptin de l'hôpital de la Renaissance Sanitaire à Villiers-Saint-Denis (407 lits et 10 places d'ambulatoire en gériatrie, pneumologie, cardiologie, médecine physique et réadaptation, vasculaire, diabétologie, appareillage).

### **2.4. Réseaux et services publics assimilés**

L'Union des Services d'Eau du Sud de l'Aisne (USESA) assure l'alimentation en eau potable d'un ensemble de 25 communes :

- Bézu-le-Guéry
- Belleau
- Boursesches
- Bussiares
- Charly sur Marne (pour une partie seulement)
- Chézy-en-Orxois
- Coupru
- Courchamps
- Dammard
- DOMPTIN
- Gandelu
- Hautevesnes
- Licy-Clignon
- Lucy-le-Bocage
- Macogny
- Marigny-en-Orxois
- Marizy-Sainte-Geneviève
- Monnes
- Monthiers
- Montreuil-aux-Lions
- Passy-en-Valois
- Romeny-sur-Marne (pour une partie seulement)
- Saint-Gengoulph
- Torcy-en-Valois
- Veully-la-Poterie.



Le service est affermé à l'entreprise Veolia-eau.

L'eau distribuée à DOMPTIN est issue des captages de Torcy-en-Valois, Licy-Clignon et Monthiers. Le captage de Saint-Gengoulph est conservé à titre de sécurité mais ne sera plus utilisé à court terme.

Seul le captage de Torcy-en-Valois est, à la date d'élaboration de ce PLU, protégé par des périmètres fixés par Déclaration d'Utilité Publique. Cependant, de tels périmètres sont en cours d'élaboration autour des 2 autres captages (Licy-Clignon et Monthiers). Il est à souligner qu'aucun périmètre de protection ne concerne le territoire communal de DOMPTIN.

Le volume produit par ces ressources a été de 490 006 m<sup>3</sup> en 2009 et le volume consommé de 302 833 m<sup>3</sup>, soit un rendement global du réseau de 62 %.

### **2.4.2. Défense incendie**

La défense incendie est assurée par un réseau de 11 hydrants alimentés par le réseau d'alimentation en eau potable.

### **2.4.3. Assainissement**

La plupart des habitations du village de Domptin sont raccordées ou en cours de raccordement à un réseau d'assainissement collectif. Seules les habitations isolées et le hameau de La Beaudière relèvent de l'assainissement autonome. Le taux de raccordement est de 90 % en 2011 et sera de 95 % à partir de 2013.

Le réseau collectif aboutit à la station d'épuration de Charly-sur-Marne, laquelle traite également les effluents en provenance des communes de Charly-sur-Marne, Coupru, Nogent-l'Artaud, Romeny-sur-Marne, Saulchery et Villiers-Saint-Denis. La population totale de ces communes est ainsi de 7 920 habitants tandis que la station, inaugurée en 2010, présente une capacité de traitement de 11 500 équivalents habitants et prends en compte les effluents vinicoles du secteur.

Le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des nouvelles installations d'assainissement autonome ainsi que celui du bon fonctionnement des installations existantes est assuré par le SPANC<sup>7</sup> de la Communauté de Communes du Canton de Charly sur Marne.

---

<sup>7</sup> Service Public d'Assainissement Non Collectif

#### **2.4.4. Déchets**

La collecte et le traitement des déchets ménagers ainsi que des déchets assimilés aux déchets ménagers provenant de l'artisanat et du commerce sont gérés par la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne.

Le service des déchets ménagers comprend deux postes principaux :

- ↪ la collecte des déchets ménagers et la collecte sélective des emballages,
- ↪ la gestion d'une déchetterie.

#### **Collecte des déchets**

Deux types de bacs sont mis à la disposition des habitants : des bacs à couvercle vert pour les ordures ménagères, des bacs à couvercle jaune pour le tri sélectif. Les bacs verts sont collectés sur un rythme hebdomadaire tandis que les bacs jaunes sont collectés tous les 15 jours.

Le tri sélectif concerne le plastique, le métal, le carton fin et les briques alimentaires.

#### **Déchetterie**

Elle est située à Charly-sur-Marne. Seules les personnes dont le domicile ou la résidence est située sur le territoire de la Communauté de Communes ont un droit d'accès et d'utilisation, de la déchetterie. L'accès est gratuit sous présentation d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile. Seuls les véhicules au Poids Total Avant Charge (PTAC) inférieur à 3,5 tonnes peuvent entrer dans la déchetterie.

Les habitants de DOMPTIN (et des autres communes membres de la Communauté de Communes) peuvent y apporter (dans la limite de 4m<sup>3</sup>/jour) :

- ↪ Les DEEE (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques) ;
- ↪ Les DASRI (Déchets de Soins à Risques Infectieux), dans les boîtes homologuées de la Communauté de Communes (tout matériel tranchant, piquant, coupant, qui a été en contact avec le sang tels que Aiguilles, seringues, Lames ou rasoirs à usage unique, cathéters, tubes de prélèvement, Ampoules coupantes, Bandelettes, lancettes...)
- ↪ Les ferrailles et métaux non-ferreux ;
- ↪ Les déchets végétaux de jardin ;
- ↪ Les gravats ;
- ↪ Les encombrants ménagers (matelas, sommiers, meubles, vaisselle...)
- ↪ Les batteries et piles ;
- ↪ Les néons ;
- ↪ Les pots de peinture, emballage de solvants, phytosanitaires, bidons souillés ;
- ↪ L'huile de moteur usagée ;
- ↪ Les filtres à huile
- ↪ Les pneus de véhicules légers (sans la jante).

L'accès des professionnels à la déchetterie est payant. Il se fait via l'achat de tickets (vendus à l'unité ou par 10), chaque ticket donnant droit au dépôt d'1 mètre cube de déchets.

#### **2.4.5. Télécommunications**

Les lignes téléphoniques sont reliées au NRA de Coupru (PAR02), situé à l'intersection de la RD 1003 et de la RD 11. La commune est située en zone « non dense ». La distance au NRA varie d'environ 3 à 4,5 km, permettant sur la plus grande partie du territoire une éligibilité à la technologie ADSL (débits de 1 à 8 Mbits), même si les débits réels varient en fonction de l'affaiblissement du signal, lui-même dépendant de la distance et de la nature du réseau physique. Ainsi, les débits dans la partie Nord-Est du village sont moins élevés que ceux théoriquement possible dans le centre.

## **2.5. Déplacements**

### **2.5.1. Axes routiers structurants**

Domptin présente l'avantage d'être situé à peu de distance de plusieurs axes de communication importants tout en subissant un minimum de nuisances, la plupart étant situés en dehors du territoire communal.

Par ordre d'importance décroissante, le réseau routier des environs comprend ainsi :

↳ L'autoroute A4 Paris- Strasbourg :

Son tracé ne concerne pas le territoire communal mais l'échangeur n° 19 « Montreuil-aux-Lions » est accessible à environ 11 km du centre du village (18 km pour l'échangeur n° 20 « Château-Thierry »). Il permet de rejoindre Meaux à environ 35 km, Paris à 70 km, Reims à 46 km.

↳ La RD 1003 (ancienne RN3) Paris (porte de Pantin) – Meaux – Épernay – Verdun – Metz – Sarrebruck :

Située à un peu plus de 2 km au Nord du territoire communal, cet axe supporte un trafic moyen de plus de 4 500 véhicules/jour dont 9% de poids-lourds.

Vers l'Ouest, cette voie permet de rejoindre La Ferté-sous-Jouarre à 13 km et Lizy-sur-Ourcq à 17 km (via la RD 401). Vers l'Est, elle donne accès à Château-Thierry à 15 km et Épernay à 71 km.

↳ La RD 11 :

Cette voie qui traverse le territoire du Nord au Sud est l'axe de desserte principal de la commune. D'assez nombreuses constructions y ont un accès direct.

Au Nord, elle donne accès via Coupru à la RD 1003 (3 km) et, au-delà, au secteur de la vallée du Clignon. Au Sud, après la traversée de Villiers-Saint-Denis, elle permet de rejoindre Charly-sur-Marne et la Vallée de la Marne (à 5 km).

↳ La Voie Communale n 4 :

A partir du centre, cette voie rejoint le plateau à l'Est de la commune d'où il est possible d'accéder à des fermes isolées situées sur les territoires voisins et de rejoindre la RD 1003, Château-Thierry via Essômes ou encore Charly-sur-Marne. Elle dessert des habitations et des voies secondaires sous le nom de « rue des Aulnoyes ».

↳ La Voie Communale n°3 :

Cette route relie le village au hameau de La Beaudière. Dans le village, elle porte successivement les noms de « rue de la Grange des Bois » et de « rue de la Beaudière ».

↳ La rue des vignes / rue de la cavette :

Rue dessert un grand nombre de constructions et suit la vallée parallèlement à la RD 11 qui peut être rejointe via la petite rue « des Ponts de Pierre ».

Un réseau de rues de moindre importance et de chemins ruraux permet l'accès aux diverses parties du territoire.

## **2.5.2. Autres moyens de transport**

### **Réseau ferroviaire**

Aucune voie de chemin de fer ne concerne le territoire de la commune de DOMPTIN. Hormis la LGV-Est à 2,5 km au Nord, la ligne la plus proche est la ligne Paris-Nancy qui emprunte la vallée de la Marne. Cette ligne est utilisée pour des liaisons TER et pour des liaisons « Transilien ». Les gares les plus proches sont Nogent l'Artaud à 10 km (tarif francilien zone « hors-Ile-de-France »), Nanteuil-Saâcy (77) à 8 km (tarif francilien zone 6) et La Ferté-sous-Jouarre (77) à 17 km (tarif francilien zone 6). L'utilisation de ces lignes à partir de DOMPTIN est rendue difficile du fait de l'insuffisance de stationnement autour de ces gares dont certaines sont situées dans un autre département et une autre région, ce qui rend difficile la complémentarité et l'interconnexion des transports.

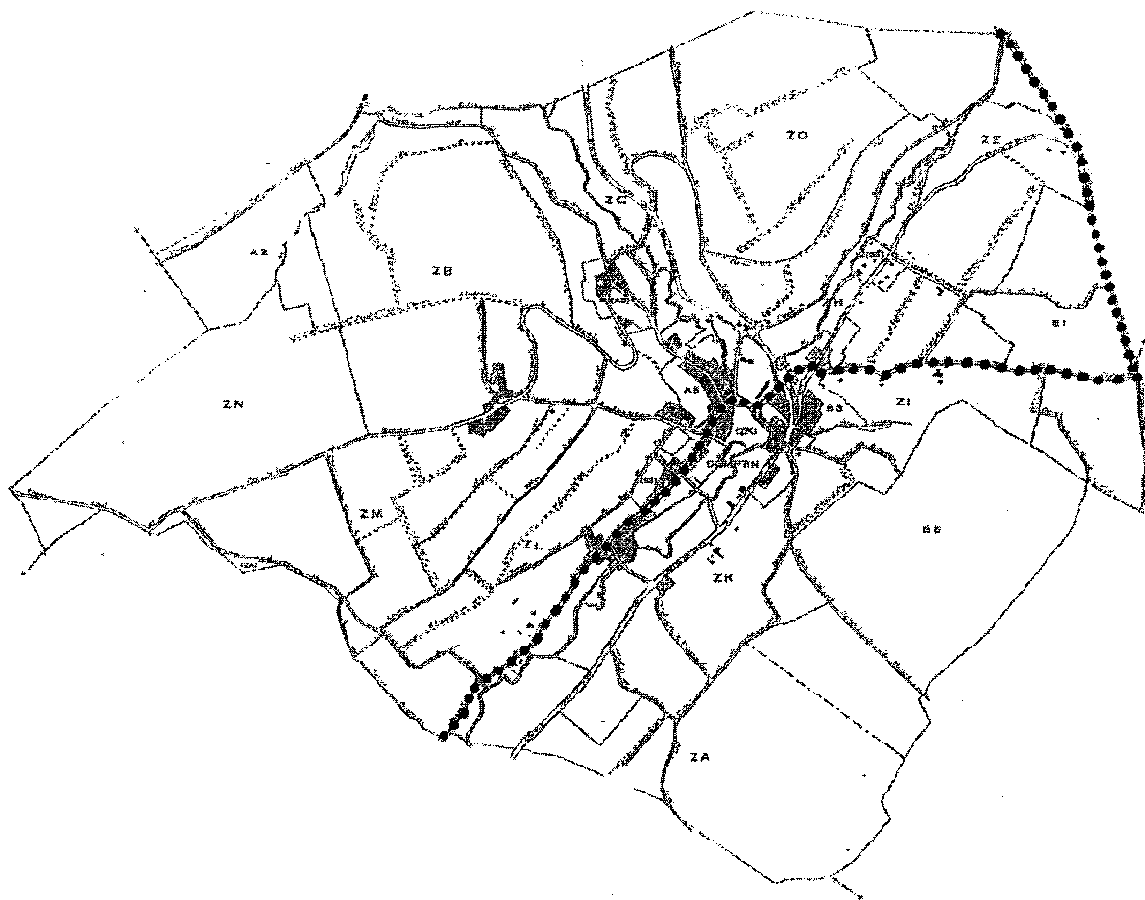
### **Réseau navigable**

Aucun réseau navigable n'est disponible à proximité immédiate. Le plus proche est la Marne (quai à Charly-sur-Marne, à environ 6 km au Sud de Domptin).

### **Réseau cyclable**

Aucun réseau spécifique n'existe actuellement sur la commune.

### 2.5.3. Randonnée



#### *Itinéraire inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée*

Plusieurs chemins de la commune sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), soulignant ainsi à la fois leur intérêt et leur inscription dans un réseau intercommunal :

- ↪ Chemin Rural de Bouresches à Charly-sur-Marne ;
- ↪ Chemin Rural dit de Domptin à Château-Thierry ;
- ↪ Chemin Rural dit de Trainel à La Cavette.

## 3. Servitudes et contraintes territoriales

### **3.1. Prescriptions territoriales d'aménagement**

#### **3.1.1. SCoT**

Domptin est incluse dans le périmètre du futur SCoT du Pays du Sud de l'Aisne dont le PADD est en cours d'élaboration.

#### **3.1.2. SDAGE**

Le nouveau SDAGE<sup>8</sup> Seine-Normandie 2010-2015 fixe plus de 33 orientations :

- ↳ *Orientation 1* - Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux
- ↳ *Orientation 2* - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)
- ↳ *Orientation 3* - Diminuer la pression polluante par les fertilisants (nitrates et phosphore) en élevant le niveau d'application des bonnes pratiques agricoles
- ↳ *Orientation 4* - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques
- ↳ *Orientation 5* - Maîtriser les pollutions diffuses d'origine domestique
- ↳ *Orientation 6* - Identifier les sources et parts respectives des émetteurs et améliorer la connaissance des substances dangereuses
- ↳ *Orientation 7* - Adapter les mesures administratives pour mettre en oeuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression et de réduction des substances dangereuses
- ↳ *Orientation 8* - Promouvoir les actions à la source de réduction ou de suppression des rejets de substances dangereuses
- ↳ *Orientation 9* - Substances dangereuses : soutenir les actions palliatives de réduction, en cas d'impossibilité d'action à la source
- ↳ *Orientation 10* - Définir la vulnérabilité des milieux en zone littorale
- ↳ *Orientation 11* - Limiter les risques microbiologiques d'origine domestique et industrielle
- ↳ *Orientation 12* - Limiter les risques microbiologiques d'origine agricole
- ↳ *Orientation 13* - Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses

---

<sup>8</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- ↪ *Orientation 14* - Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions
- ↪ *Orientation 15* – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité
- ↪ *Orientation 16* - Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau
- ↪ *Orientation 17* - Concilier lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le bon état
- ↪ *Orientation 18* - Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces au sein de leur milieu
- ↪ *Orientation 19* - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité
- ↪ *Orientation 20* - Lutter contre la faune et la flore invasives et exotiques
- ↪ *Orientation 21* - Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques
- ↪ *Orientation 22* - Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants
- ↪ *Orientation 23* - Anticiper et prévenir les surexploitations globales ou locales des ressources en eau souterraine
- ↪ *Orientation 24* - Assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masses d'eau souterraines
- ↪ *Orientation 25* : Protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future
- ↪ *Orientation 26* : Anticiper et prévenir les situations de pénuries chroniques des cours d'eau
- ↪ *Orientation 27* : Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères
- ↪ *Orientation 28* : Inciter au bon usage de l'eau
- ↪ *Orientation 29* - Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur le risque d'inondation
- ↪ *Orientation 30* - Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation
- ↪ *Orientation 31* - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues
- ↪ *Orientation 32* - Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque à l'aval
- ↪ *Orientation 33* - Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation

### **3.1.3. SAGE**

La commune n'est pour le moment concernée par aucun SAGE<sup>9</sup>.

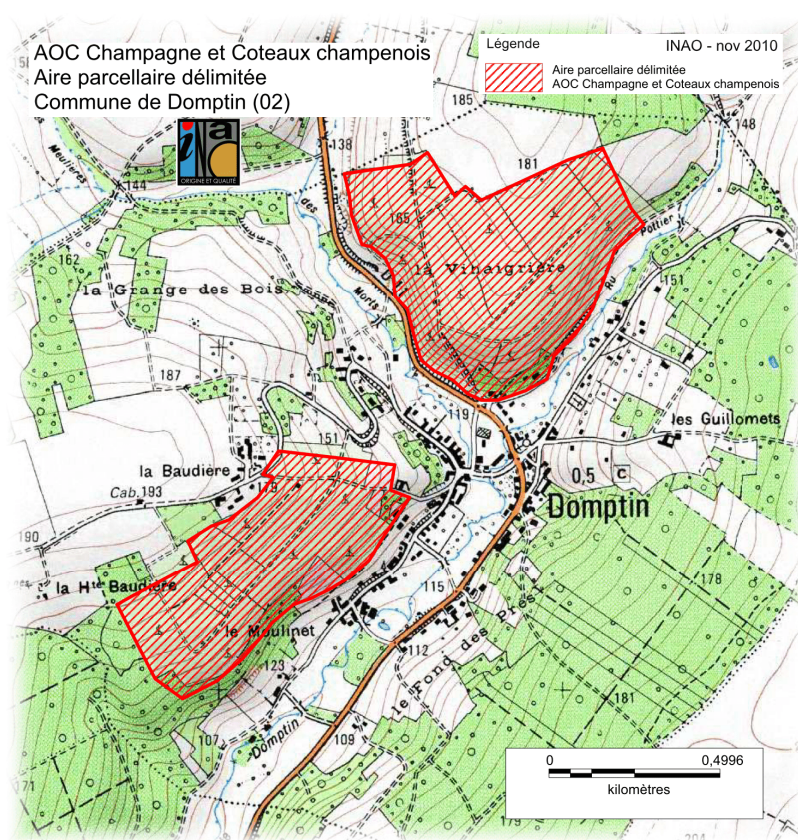
### **3.1.4. PLH**

La commune n'est pour le moment concernée par aucun Programme Local de l'Habitat.

### **3.1.5. PDU**

La commune n'est pour le moment pas concernée par un Plan de Déplacement Urbain.

### **3.1.6. Aires d'indications d'origine**



La commune est concernée par la zone d'AOC<sup>10</sup> « Champagne » (carte ci-contre) dont la préservation répond à l'Intérêt Général.

La commune est concernée par la zone d'IGP<sup>11</sup> « Volailles de la Champagne » : les volailles de Champagne sont des volailles à chair ferme et présentant des

qualités organoleptiques supérieures, abattues à un âge proche de la maturité sexuelle, présentées en frais ou surgelé, entier, prêt à cuire, effilé ou en découpe (sauf pour les volailles festives).

### **3.1.7. Projet d'Intérêt Général**

La commune n'est pour le moment concernée par aucun Projet d'Intérêt Général.

<sup>9</sup> Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

<sup>10</sup> Appellation d'Origine Contrôlée

<sup>11</sup> Indication Géographique Protégée

### **3.2. Servitudes d'utilité publique**

NB : des informations plus détaillées sur ces servitudes sont présentées dans le document n°5 du PLU.

Le territoire communal de DOMPTIN est affecté d'un certain nombre de servitudes d'utilité publique. Ces servitudes doivent être prises en compte dans le PLU conformément à l'article R 126-1 du code de l'urbanisme.

<b><u>CODE</u></b>	<b><u>TYPE DE SERVITUDE</u></b>	<b><u>RÉFÉRENCES JURIDIQUES DES ACTES INSTITUANT LA SERVITUDE</u></b>	<b><u>ORIGINE DE LA SERVITUDE</u></b>	<b><u>ORGANISME GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE</u></b>
<b>17</b>	Servitudes de protection relatives au stockage souterrain de gaz combustible dans des formations naturelles.	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application : - de l'ordonnance n°58-1132 du 25 novembre 1958 relative au stockage souterrain de gaz, - du décret d'application n°62-1296 du 6 novembre 1962 complété par le décret n°77-1141 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, - du décret n°88-220 du 7 mars 1988 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et modifiant le décret du 6 novembre 1962 relative au stockage souterrain de gaz combustible	Périmètre de protection du stockage de gaz naturel de Germigny-Sous-Coulombs, officialisé par décret du 13 février 1987	GRT Gaz RNE Centre de traitement DR – DICT Zone Industrielle B Boulevard de la République BP 34 62232 ANNEZIN
<b>T7</b>	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières	Articles R 244-1 et D 244-4 du Code de l'aviation civile	Autorisation spéciale délivrée par arrêté ministériel après avis de la commission centrale des services aéronautiques (ex :installation exemptée de permis de construire)-Arrêté du 25 juillet 1990	Aviation civile Aéroport de Beauvais-Tille 60000 BEAUVAIS

Il est à souligner que le PPRI vaudra, dès son approbation, Servitude d'Utilité Publique (servitude PM1).

### **3.3. Zones à risques**

#### **3.3.1. Arrêtés de catastrophe naturelle**

L'ensemble du département de l'Aisne a fait l'objet d'un arrêté inondation, coulées de boue et mouvements de terrain en date du 29 décembre 1999, à la suite de la tempête survenue la même année.

La commune a également fait l'objet de trois arrêtés inondations et coulées de boue :

- ↳ le 2 juillet 1995 ;
- ↳ le 11 juillet 1995 ;
- ↳ le 18 mai 1996.

#### **3.3.2. PPR**

Un plan de prévention des risques inondations (PPRI) concernant le territoire de la commune est en cours d'élaboration (enquête publique au début de l'année 2011). Le maître d'œuvre de ce document a été associé et régulièrement consulté au cours de la procédure d'élaboration du présent document de façon à faciliter l'intégration ultérieure de ce document qui deviendra opposable dès son approbation.

#### **3.3.3. Cavités souterraines**

Aucune cavité souterraine digne de ce nom n'est connue sur le territoire communal mais il existe à l'est du village (Lieux-dits « Le Bois des Longées » et « La Guillarderie ») un endroit surnommé « l'avale-tout » où les eaux de ruissellement s'enfoncent entre des pierres et disparaissent dans le sous-sol à un rythme important, signalant la présence de cavités souterraines de dimensions inconnues.

#### **3.3.4. Tremblements de terre**

La commune de Domptin est classée en zone de sismicité très faible et le risque y est minimal.

### **3.4. Nuisances phoniques**

Le territoire de Domptin n'est concerné par aucun secteur affecté par le bruit d'infrastructure de transport terrestre (la commune n'est pas mentionnée dans l'arrêté préfectoral du 12/12/2003).

### **3.5. Périmètres d'isolement**

#### **3.5.1. Bâtiments d'élevages**

En 2011, aucun bâtiment d'élevage générateur de périmètre d'isolement relevant du RSD<sup>12</sup> ou du régime des ICPE<sup>13</sup> n'était recensés sur la commune.

#### **3.5.1. Autres**

Lors de l'élaboration de ce PLU aucune ICPE autre qu'agricole ne générerait de périmètre d'isolement.

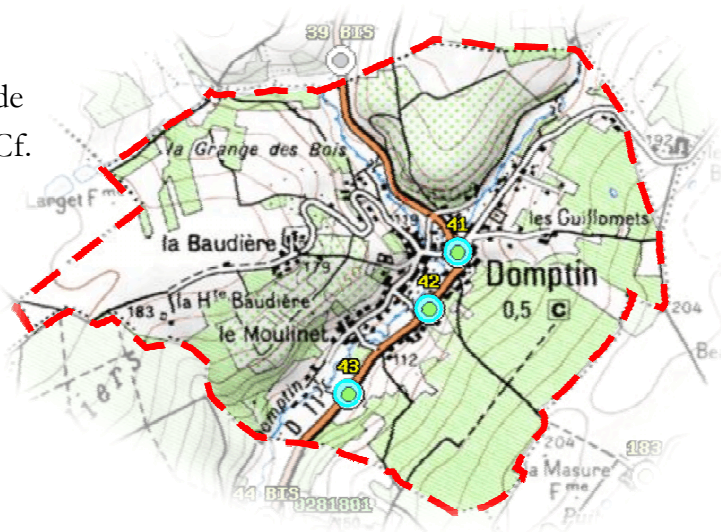
### **3.6. Forêts soumises au régime forestier**

Aucune forêt du territoire communal n'est soumise au régime forestier.

### **3.7. Repères géodésiques**

On compte sur le territoire communal de Domptin 3 repères de nivellement (Cf. fiches dans le document n°5-1).

Référence IGN	Type
L.A.N303 - 41	repère de nivellement
L.A.N303 - 42	repère de nivellement
L.A.N303 - 43	repère de nivellement



### **3.9. Protection du patrimoine archéologique**

Conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif à l'archéologie préventive, un arrêté du préfet de Région accompagné de la carte de recensement des contraintes archéologiques sera proposé prochainement. Dans cette attente s'applique l'Arrêté Préfectoral de Région du 20 mai 2005 qui fixe les seuils de travaux pour lesquels est obligatoire une déclaration préalable auprès du Préfet de Région.

<sup>12</sup> Règlement Sanitaire Départemental

<sup>13</sup> Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1er du Code de l'Environnement



## 2<sup>ÈME</sup> PARTIE :

# ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

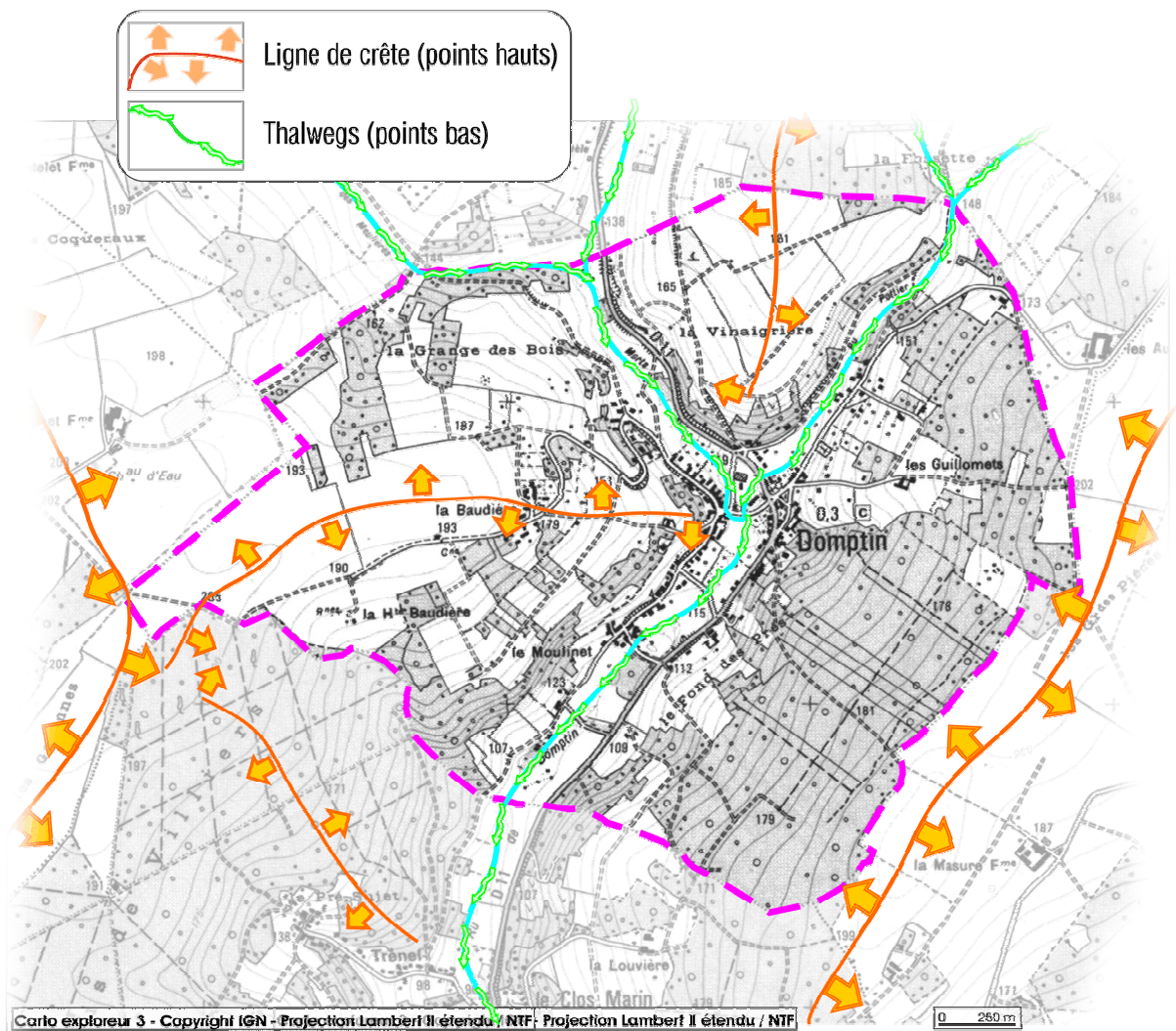
**Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DOMPTIN**

---

# 1. Milieu physique

## 1.1. Relief

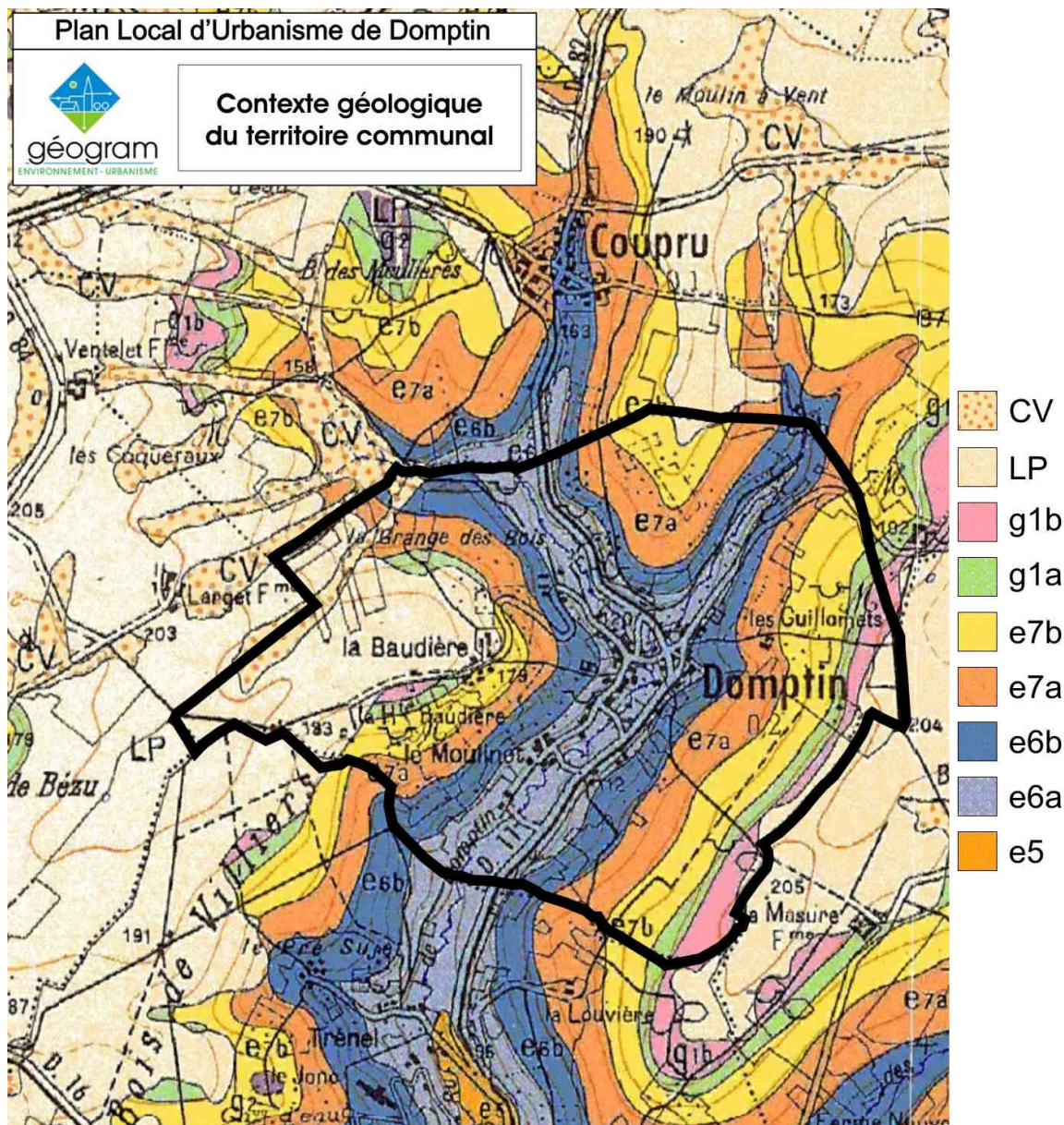
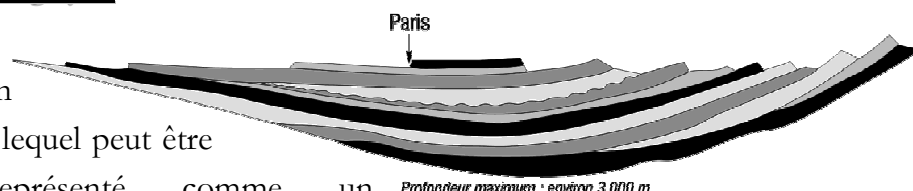
Le territoire communal s'articule autour du Y que forment les vallées des cours d'eau qui s'écoulent du Nord vers le Sud. Le plateau qui les domine s'élève jusqu'à 205 m NGF. Les points bas sont situés à 140 m NGF (entrée du Ru de la Motte sur le territoire), 148 m NGF (entrée du Ru de l'église sur le territoire), et 100 m NGF (sortie du Ru de Domptin formé par la réunion des 2 précédents).



Les versants de la vallée ont une pente localement marquée (jusqu'à 26 %).

## 1.2. Contexte géologique

DOMPTIN est située dans le bassin sédimentaire de Paris, lequel peut être schématiquement représenté comme un empilement de couches de nature différentes que l'érosion a progressivement dégagées, en particulier au niveau des vallées. Les niveaux tertiaires sont localement masqués par des formations superficielles plus récentes.



### 1.2.1. Terrains tertiaires

Le plateau de Brie est constitué de terrains tertiaires et a été incisée par l'érosion. Les terrains ainsi mis au jour sont les suivants, du plus profond vers la surface :

e5 – Calcaires du Lutétien :

Ce niveau, qui n'affleure qu'à quelques kilomètres au Sud de la commune, est constitué de calcaires très fossilifères surmontés d'une alternance de bancs calcaires et de marnes.

e6a – Sables et Grès du Bartonien inférieur (Auversien) :

Cette couche forme le substrat du fond de la vallée et des parties anciennes du village. Elle est constituée de sables qui tendent, dans la partie supérieure de ce niveau, à constituer un grès formé par altération ancienne dans les sols de l'époque. Ces grès, discontinus, tendent à former des blocs qui forment des éléments singuliers et des curiosités locales comme par exemple celui dénommé Pierre Luiseuse (ou Ousieuse, ou Luisante). Les sables et les grès ont été autrefois exploités (anciennes carrières au long de la route de Coupru) mais aucune carrière en activité ne subsiste sur la commune.

e6b – Calcaire du Bartonien moyen (Marinésien - faciès oedonien) :

Ces calcaires dits « de Saint-Ouen » sont constitués d'une alternance de marnes calcaires blanches, de bancs calcaires plus ou moins compacts, et de couches argileuses vertes. La sensibilité de ce niveau à l'érosion y a déterminé les secteurs les plus pentus. C'est également sur ce niveau et sur celui qui le surmonte (Cf. e7a ci-dessous) qu'est implanté le vignoble.

e7a – Marnes gypseuses du Bartonien supérieur (Ludien moyen et inférieur) :

Ce niveau qui occupe la moitié supérieure des versants de la vallée est constitué de marnes entre lesquelles s'intercalent 3 passées de gypse plus ou moins épaisses et parfois remplacées par des carbonates (phénomène de pseudomorphose). La dissolution du gypse par les eaux issues des précipitations peut localement former des cavités de taille variable et explique vraisemblablement certains phénomènes de pertes observés (celle dénommée « L'Avale-Tout » avait une capacité pouvant atteindre 100 litres/minute).

e7b – Marnes supragypseuses du Bartonien supérieur (Ludien supérieur) :

Comme leur nom l'indique, ces marnes (roche contenant du calcaire et de l'argile en quantités à peu près équivalentes) sont situées au dessus des niveaux gypseux. On y distingue en particulier les Marnes bleues dites « d'Argenteuil » (8 m environ) et les Marnes blanches dites « de Pantin » (5 à 6 m). Plusieurs marnières, toutes abandonnées, y ont été ouvertes autrefois pour l'amendement des terres. Les dalles des Marnes blanches de Pantin ont aussi été utilisées pour la construction locale.

g1a – Argile du Stampien inférieur (faciès sannoisien) :

Cette couche d'argile verte (devenant plus marneuses à la base de la couche) est typiquement épaisse de 4 à 7 m mais sa tendance à fluer quand elle affleure la rend souvent difficile à observer en place. A Domptin, elle est essentiellement visible en haut de versant.

g1b – Calcaire et meulière du Stampien inférieur (faciès sannoisien) :

La formation de Brie est représentée au sommet par des meulières cavernueuses sans fossiles, irrégulièrement distribuées dans une matrice soit argilo-sableuse, soit sableuse. Ces meulières cavernueuses (dont certaines peuvent atteindre une taille de 5 à 6 m) ont été exploitées par le passé pour la construction et l'empierrement des chemins. Sous ces argiles à meulières peuvent s'observer des bancs de meulière compacte et de silex meulier.

g2 – Sables du Stampien :

Ces Sables dits « de Fontainebleau » ont été reconnus par sondage, sous 1 m de limon, entre Couprou et la ferme de la Petite-Bouloye (Bézu-le-Guéry). Ils ne semblent pas recouvrir d'Argile à meulière. On observe aussi sur cette feuille un lambeau glissé de Sables de Fontainebleau au lieu-dit le Jonc à l'ouest de Villiers-sur-Marne (3 à 4 ha).

### **1.2.2. Formations superficielles**

LP – Limons :

La surface du plateau est couverte d'importants dépôts issus de fines poussières transportées par le vent aux époques glaciaires. Ils se sont accumulés sur une épaisseur dépassant fréquemment 10 mètres. Ces limons sont très argileux, jaunâtres, généralement non carbonatés, avec des concrétions ferrugineuses.

CV – Colluvions :

Le régime et le débit des cours d'eau de la commune n'a pas permis le dépôt notable d'alluvions. Cependant, dans les thalwegs qui forment la tête de bassin, des limons de lavage se sont déposés après un transport devant autant à la gravité qu'au transport par les eaux de ruissellement. On notera que certains de ces dépôts ont été favorisés par l'existence d'anciens étangs destinés à la pisciculture disparus depuis 1 à 2 siècles.

### **1.3. Hydrogéologie**

Les nombreuses couches géologiques permettent l'existence de plusieurs nappes d'eau souterraines dont les plus importantes sont les plus basses dans la série. On remarquera ainsi l'existence, toujours de haut en bas :

- ↳ D'une maigre nappe portée par les argiles vertes donnant des sources de débit faible et présentant de forts risques de pollution, notamment par les amendements chimiques ;
- ↳ D'une nappe presque aussi peu importante portée par les marnes intercalées dans les formations gypseuses (e7) ;
- ↳ D'une nappe abritée dans toute la série de terrains perméables que constituent les calcaires de Saint-Ouen, les sables Auversiens et les calcaires lutétiens, reposant sur les niveaux imperméables de l'Yprésien. Cette nappe est très irrégulière du fait de la circulation karstique, caractéristique qui lui confère également une forte sensibilité aux pollutions, l'effet de filtration étant très limité et la circulation rapide ;
- ↳ Plus profondément, dans les terrains de l'Éocène inférieur qui n'affleurent nulle part se trouve un aquifère important dont le débit peut aller jusqu'à 100 m<sup>3</sup>/h.

Hors du périmètre communal mais à sa proximité, on notera également l'existence de l'importante nappe alluviale de la Marne et de l'Ourcq. C'est à la fois la plus exploitée et la plus menacée par l'exploitation intensive des alluvions anciennes et le comblement des excavations par du matériel polluant.

## **1.4. Réseau hydrographique**

### **Cours d'eau**

Le territoire communal est drainé par le Ru de Domptin. Celui-ci est formé par la réunion du Ru de la Motte (dit aussi « Ravin des Morts ») et du Ru de l'église (dit aussi « Ru Pottier ») au centre du village. La faiblesse des débits de ce cours d'eau et, à plus forte raison, de ses affluents, explique qu'aucune donnée quantitative ou qualitative n'est disponible à l'heure actuelle pour le Ru de Domptin. Tout au plus peut-on signaler que Domptin n'est pas considérée comme « commune impactante<sup>14</sup> » dans la fiche « Marne-Vignoble » éditée par l'Agence de l'Eau Seine Normandie en octobre 2006.



Le Ru de Domptin est un affluent de rive droite de la Marne.

### **Zones à Dominante Humide**

Aucune partie du territoire de la commune n'est identifiée comme zone à dominante humide par l'étude « Cartographie des zones à dominante humide du bassin Seine – Normandie » réalisée par l'Agence de l'eau Seine-Normandie en 2006.

---

<sup>14</sup> « Communes qui ont un impact visible plus ou moins important sur la qualité des cours d'eau, d'après les mesures de qualité de l'eau ou les avis d'experts. »

## **1.5. Climatologie**

Le département de l'Aisne, comme d'ailleurs la majeure partie du Nord du Bassin Parisien, possède un climat tempéré océanique à influence continentale.

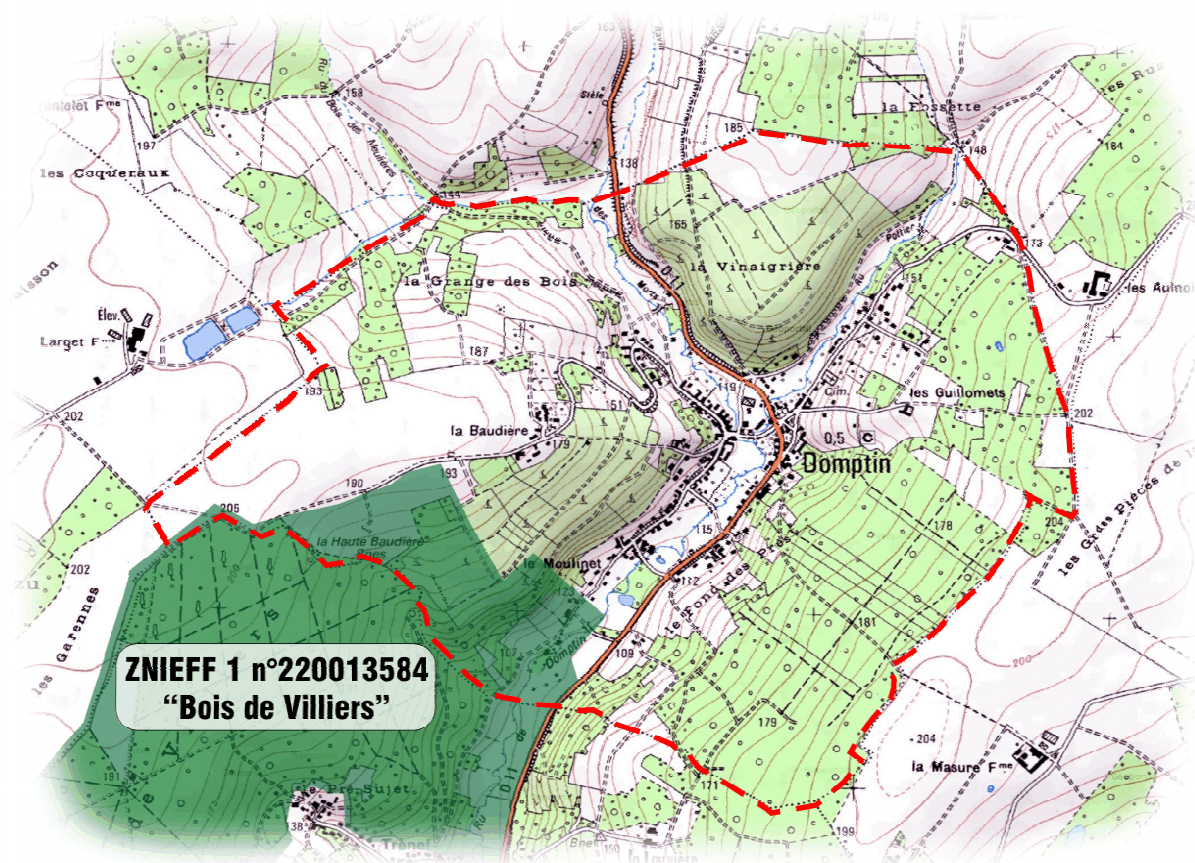
Le climat de la région se caractérise par des écarts annuels des températures légèrement plus marqués qu'en climat océanique, ceci étant dû à l'abaissement des températures hivernales.

Les précipitations sont légèrement plus faibles et irrégulières qu'en climat océanique mais la configuration du relief peut générer des secteurs de précipitations plus importantes que dans les secteurs les plus bas.

La région de DOMPTIN, à l'image de ce qui prévaut dans le Bassin parisien, est caractérisée par des vents relativement faibles dont la direction préférentielle est du Sud-Ouest vers le Nord-Est. On distinguera sur la commune une disparité entre la moitié Nord, plus basse et au paysage plus fermé (bois, vallons) et la moitié Sud sur laquelle le vent ne rencontre que peu d'obstacles.

## **2. Environnement naturel**

### **2.1. Espaces naturels identifiés**



La ZNIEFF de type 1<sup>15</sup> « Bois de Villiers » est le seul espace naturel identifié concernant le territoire communal de Domptin :

**ZNIEFF1 n°220013584/ 02BRI112 « Forêts de l'antique massif de beine »**

Le « Bois de Villiers » se situe sur le versant exposé à l'est. Les bois du plateau sont installés sur les limons. En haut de versant, les calcaires de Brie et les argiles à Meulière déterminent des niveaux imperméables acides. Ces niveaux s'expriment sur la partie sommitale du bois, les groupements végétaux correspondants étant nettement acidoclines à acidophiles. Le boisement dominant est constitué d'une hêtraie acidocline (*Lonicero-Fagetum*). Les layons forestiers, lorsqu'ils sont engorgés en eau, présentent une flore acidophile hygrophile typique de la Brie picarde et en régression à l'échelon régional.

Plus bas, les marnes supragypseuses et les gypses de Champigny portent des groupements moins acides et relativement frais. Le type de boisement dominant est alors une hêtraie à Jacinthe des bois, (*Hyacinthoido-Fagetum*, milieu inscrit à la directive "Habitats" de l'Union Européenne), bien représentée sur le site. Les pentes sont profondément entaillées par des ravins où se développent des groupements riches en fougères psychrophiles ; ces milieux typiques de la Brie et absent du reste de la Picardie, présentant un intérêt ptéridologique et bryologique important

Le bas du versant est installé sur un niveau de calcaires de Saint-Ouen (Marinésien) qui détermine la présence d'une charmaie méso-eutrophe à Noisetier (*Mercurialo-Carpinenion*). Le ru est bordé de prairies mésophiles du *Cynosurion cristati*.

Parmi les espèces végétales les plus notables, on soulignera :

- ↳ le Polystic à aiguillons (*Polystichum aculeatum*), fougère assez rare en Picardie ;
- ↳ le Polystic à soies (*Polystichum setiferum*), espèce proche de sa limite de répartition en plaine ;
- ↳ la Raiponce en épi (*Phyteuma spicatum*), dont les populations picardes les plus importantes se trouvent en Brie ;

Au nombre des espèces animales remarquables, il convient de souligner la présence :

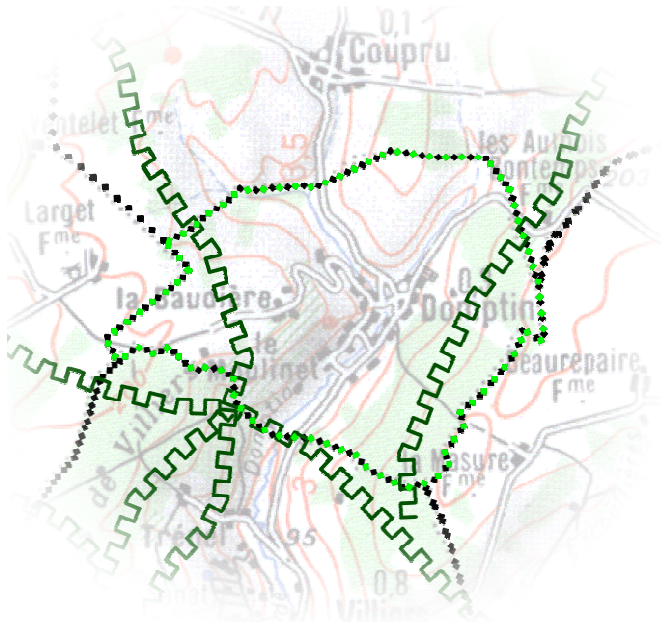
- ↳ du Triton alpestre (*Triturus alpestris*), en régression et vulnérable en France ;
- ↳ du Pic noir (*Dryocopus martius*), espèce inscrite à la directive "Oiseaux" ;
- ↳ du Pic mar (*Dendrocopos medius*), espèce assez rare en Picardie et inscrite à la directive "Oiseaux".

---

<sup>15</sup> Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

## **2.2. Corridors écologiques potentiels**

L'État et la Région Picardie ont défini des corridors biologiques potentiels assurant une fonction de liaison entre les ensembles écologiques de grande valeur parfois disséminés. Le territoire communal de Domptin est ainsi concerné par 3 corridors :



- ↪ Le premier suit les bois qui habitent la partie haute du versant Est de la vallée, d'axe Nord/Sud ;
- ↪ Le deuxième suit le versant opposé mais bifurque vers le sommet du plateau, à l'Ouest de « La Baudière » ;
- ↪ Le troisième est perpendiculaire aux 2 précédents qu'il relie en suivant la limite communale entre Domptin et Villiers-Saint-Denis.

## **2.3. Espaces Naturels Sensibles du Département**

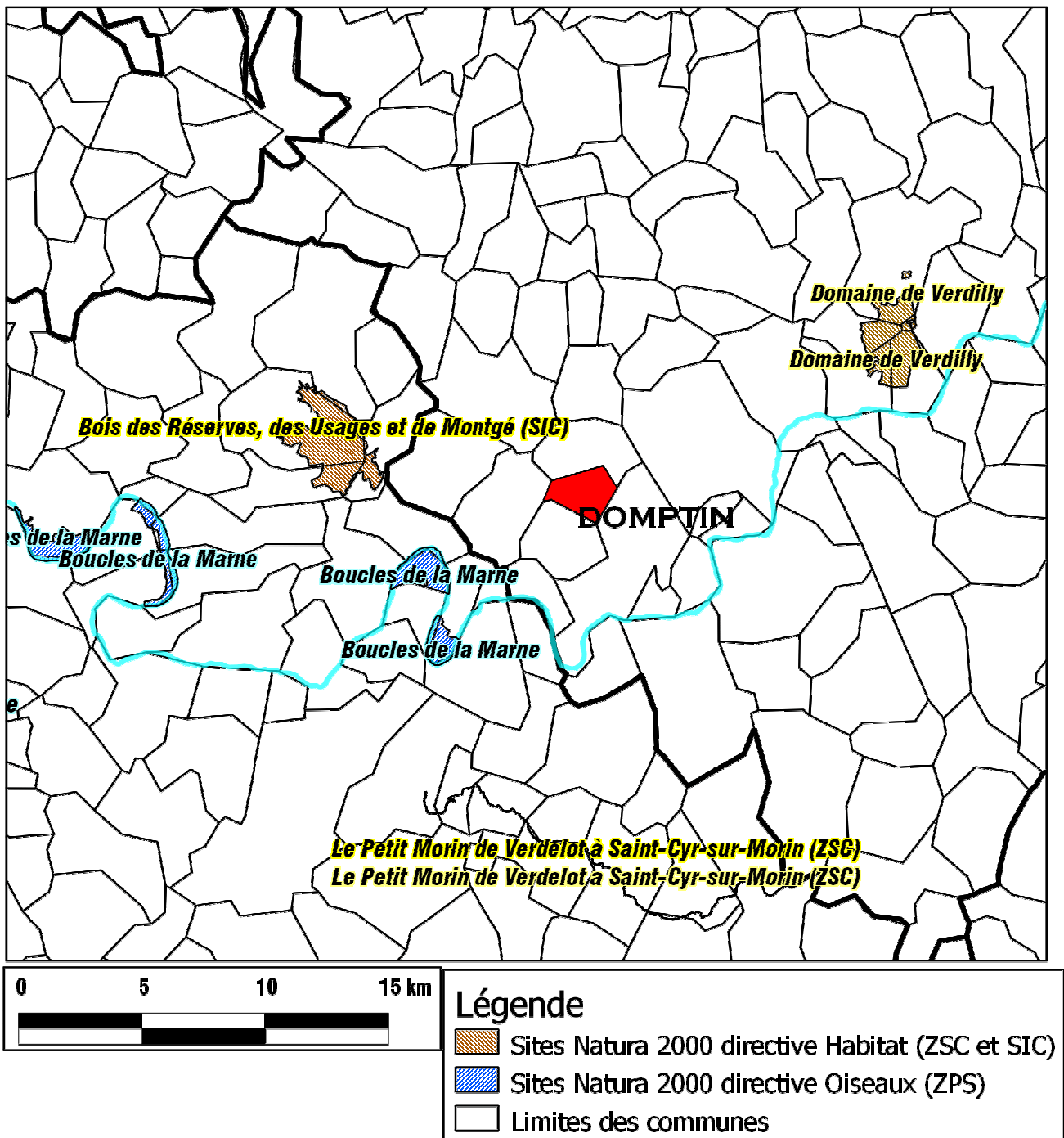
Aucun Espaces Naturels Sensibles du Département définis par le Conseil Général de l'Aisne ne concerne le territoire de la commune de Domptin.

## **2.4. Espaces naturels Protégés**

Il n'existe aucune Réserve Naturelle concernant le territoire communal. La plus proche est celle des Marais de Reuves (Marne), 44 km au Sud-Est de la commune.

Il n'existe aucune Arrêté de Protection de Biotope concernant le territoire communal. Le site le plus proche est celui des Marais de Bourneville à Marolles (Oise), 20 km au Nord-Ouest de la commune.

## 2.5. Natura 2000



Ni le territoire communal ni aucune des communes limitrophes ne sont directement concerné par un site Natura 2000. Les plus proches sont :

### La ZPS des boucles de la Marne :

Située en Seine et Marne, à environ 5 km du territoire communal en son point le plus proche, la ZPS des boucles de la Marne protège ici les plans d'eau de la Boucle de Luzancy qui constituent un site important pour la reproduction, la nidification et l'hivernage d'oiseaux d'eau.

**La ZSC des bois des Réserves, des Usages et de Montgé :**

Situé en Seine et Marne, à environ 6,7 km du territoire communal en son point le plus proche, le périmètre retenu constitue un ensemble de milieux diversifiés comprenant en majorité des boisements, ainsi que de nombreux milieux ouverts (grandes cultures, jachères, prairies, clairières), bosquets et haies. Ce site abrite la plus importante population de Sonneur à ventre jaune de toute l'Île-de-France ainsi que des populations importantes de Salamandre tachetée, de Triton alpestre et de Triton palmé, espèces protégées à l'échelon national.

**La ZSC du Domaine de Verdilly :**

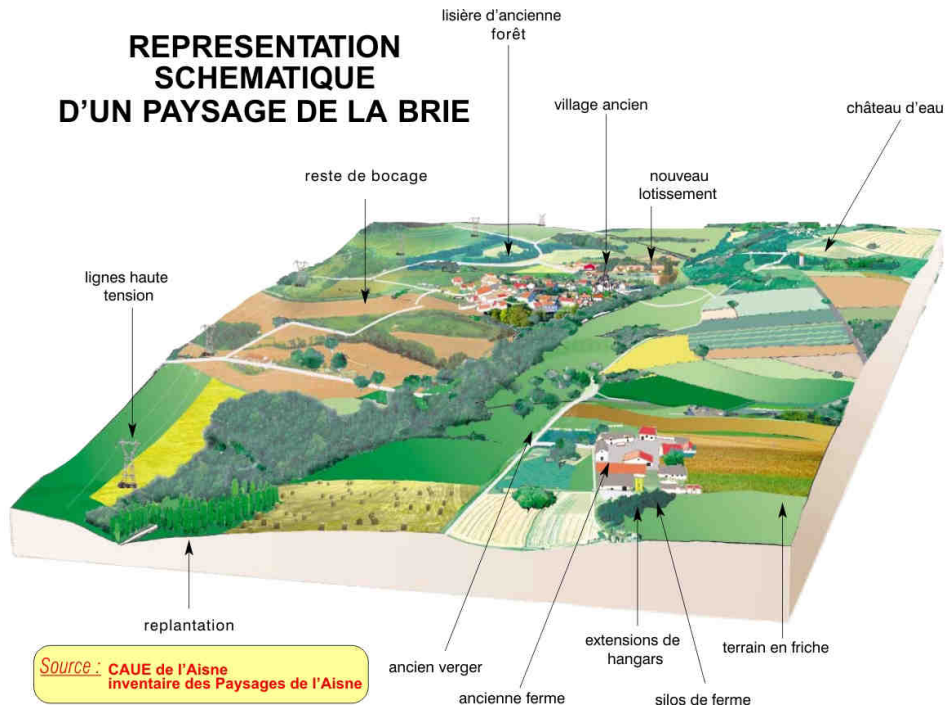
Plus proche zone Natura 2000 de la région Picardie (11 km), le classement en est justifié par la présence de groupements forestiers inscrits à la directive "Habitats" de l'Union Européenne (frênaie, hêtraie, aulnaie-frênaie, chênaie-bétulaie et chênaie-hêtraie) ainsi que des milieux connexes rares ou en régression en Picardie.

## 3. Paysages et environnement bâti

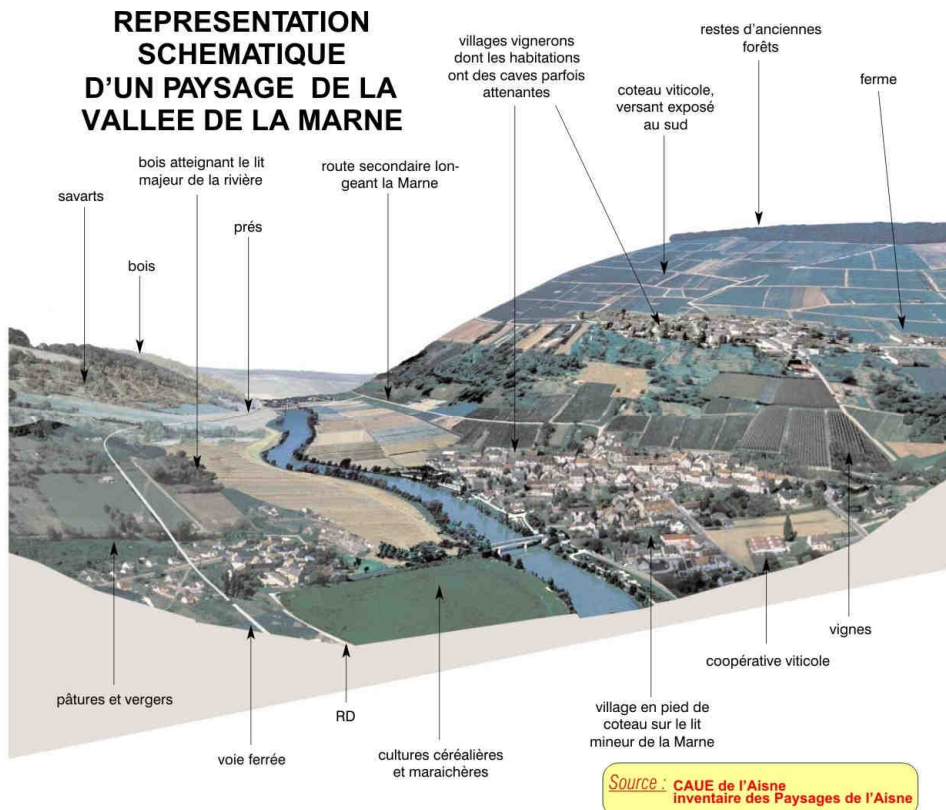
### 3.1. Approche générale

L'Atlas des Paysages de l'Aisne situe la commune de **DOMPTIN** à l'articulation de 2 grandes unités paysagères : la Brie et la Vallée de la Marne.

#### REPRESENTATION SCHEMATIQUE D'UN PAYSAGE DE LA BRIE

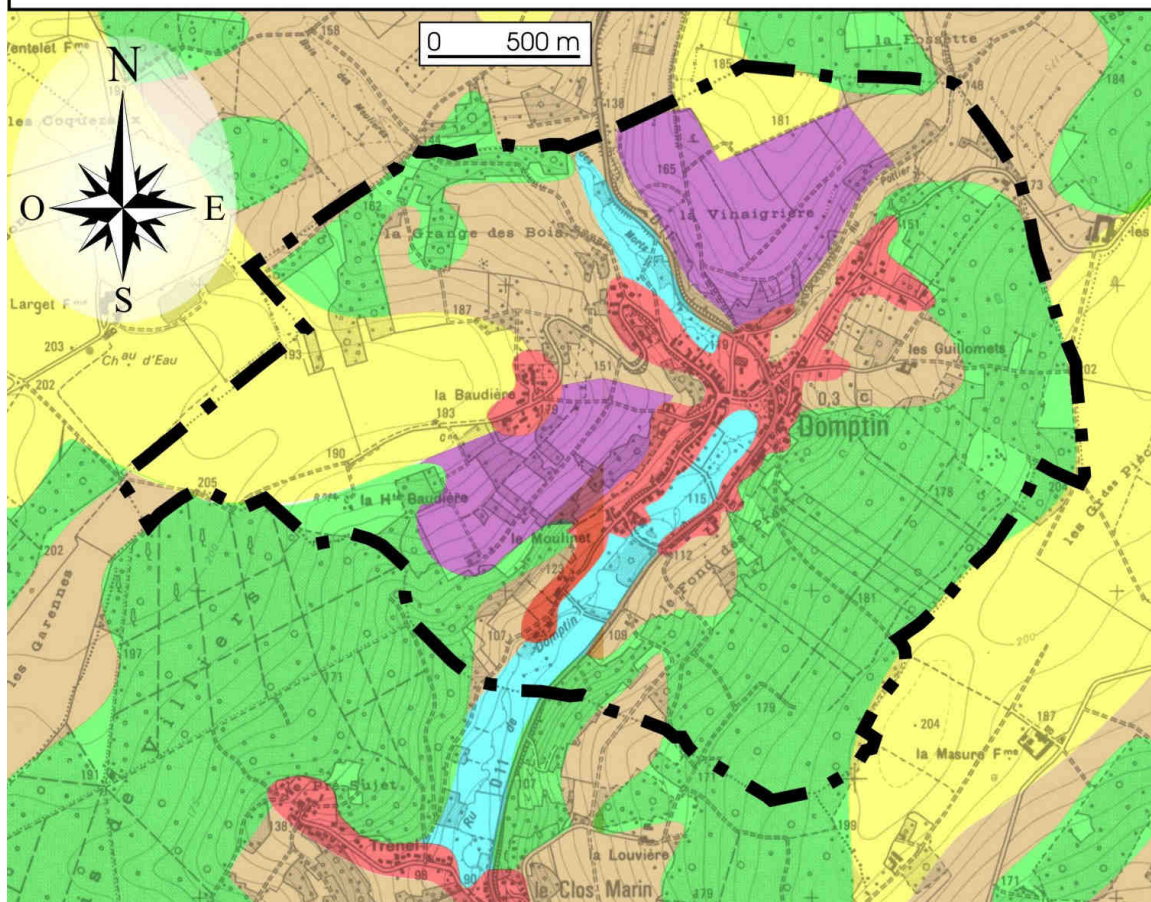
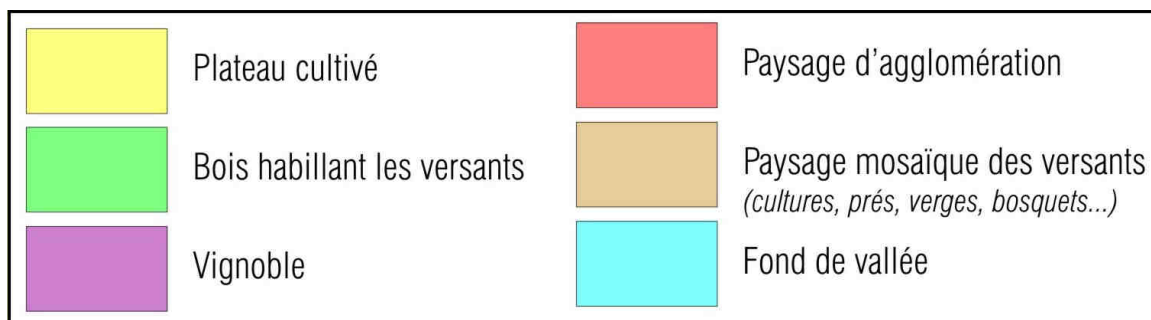


#### REPRESENTATION SCHEMATIQUE D'UN PAYSAGE DE LA VALLEE DE LA MARNE



### **3.2. Unités paysagères**

La forme du relief et les modes d'occupation du sol permettent de distinguer six types principaux de paysages sur le terroir de DOMPTIN :



*Vignobles, bois et zone habitées  
vues depuis La Baudière*



### **✓ Le plateau agricole**

La surface du plateau présente un paysage d'openfield, c'est le domaine de vastes terres cultivées faiblement ondulées, affectées à la grande culture céréalière et/ou betteravière.

La topographie extrêmement émoussée et la rareté de la végétation arbustive ou arborescente permettent au regard de porter très loin et de dégager de beaux panoramas. Cette unité est peu représentée sur le territoire communal où elle n'existe pratiquement qu'à l'Ouest du hameau de La Baudière.

### **✓ Les versants boisés**

Sur la commune, les bois ont une importance paysagère particulière du fait de leur étendue et de leur localisation ; en effet, ils sont généralement situés dans la partie haute des versants ou à proximité immédiate de certaines voies d'accès, ce qui renforce leur visibilité.

Ils jouent ainsi aussi bien un rôle de délimitation (ils soulignent les limites de la vallée dans laquelle s'inscrit le village) qu'un rôle de liaison avec communes voisines desquelles ils sont également perçus (en particulier Villiers-Saint-Denis).

### **✓ Le vignoble**

C'est un élément capital du paysage local en ce qu'il inscrit Domptin dans les communes viticoles de Champagne. Il convient d'ailleurs de souligner que les paysages de Champagne font l'objet d'une candidature au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le site proposé pour une inscription au Patrimoine mondial est l'intégralité de l'aire de l'appellation Champagne, qui s'étend sur 3 régions, 5 départements, et 320 communes, couvrant 34 000 hectares.

Le paysage culturel de la Champagne viticole est le terroir où naît et s'élabore un vin de réputation universelle exceptionnelle, témoin d'un savoir-faire perfectionné au fil des générations, d'une image de la fête et de la célébration depuis plus de deux siècles dans toute l'Europe et aujourd'hui dans le monde entier, d'une organisation professionnelle exemplaire et de l'histoire européenne, notamment des relations de la France avec l'Allemagne et avec l'Angleterre.

### **✓ Les paysages intermédiaires en mosaïque des versants**

La diversité d'occupation du sol alliée à la topographie variée génère un paysage en mosaïque comprenant des cultures, des prairies, des vergers, des bosquets et quelques constructions isolées. Cette unité paysagère peut-être qualifiée de semi-ouverte : la vue y progresse facilement mais la variété du relief, si elle multiplie les points de vue, participe aussi à un cloisonnement que renforce la présence des massifs boisés.

### **✓ Les fonds de vallon**

Sur le territoire communal de DOMPTIN, les cours d'eau deviennent assez importants pour dessiner un paysage spécifique, conditionné par l'humidité des terrains. Cette unité paysagère est caractérisée par sa planéité et par la présence de prés entrecoupés de bosquets et de cordons arborés.

### **✓ Les paysages d'agglomération**

Leur importance tient à la dimension humaine qu'ils apportent au paysage de la commune. Le village de DOMPTIN est le principal mais on notera également l'existence du hameau de La Baudière que sa position topographique rend particulièrement perceptible.

### **3.3. Organisation des zones bâties**

Comme la plupart des villages des environs, on constate à DOMPTIN 2 orientations différentes en matière d'organisation des zones bâties :

- ↳ D'une part, une prédominance de l'habitat groupé, l'agglomération s'étant traditionnellement développée à partir d'un centre situé à la confluence du Ru de la Motte (dit aussi « Ravin des Morts ») et du Ru de l'église (dit aussi « Ru Pottier ») ;
- ↳ D'autre part, l'existence de petits groupes de constructions formant hameaux (La Baudière) sous l'influence de facteurs anciens (tradition de hameaux développés à partir de fermes).

En outre, il existe un certain nombre d'exploitations agricoles et d'habitations particulières, disséminées à l'écart du village.

On notera l'importance de la topographie et de l'hydrographie : le village s'allonge ainsi de part et d'autre de la vallée, entre les versants boisés ou occupés par le vignoble et le fond inondable. Les extensions les plus récentes se sont faites dans le prolongement de l'urbanisation existante, en suivant la même logique linéaire entre versant et fond de vallée : Rue des Aulnoyes, Rue de la Cavette. Une tendance récente est également une urbanisation sur le versant, perpendiculairement à l'axe précédent (Rue de la Boutonnière).



## **3<sup>ÈME</sup> PARTIE :**

# **TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DÉFINIES DANS LE PADD**

# Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **DOMPTIN**

---

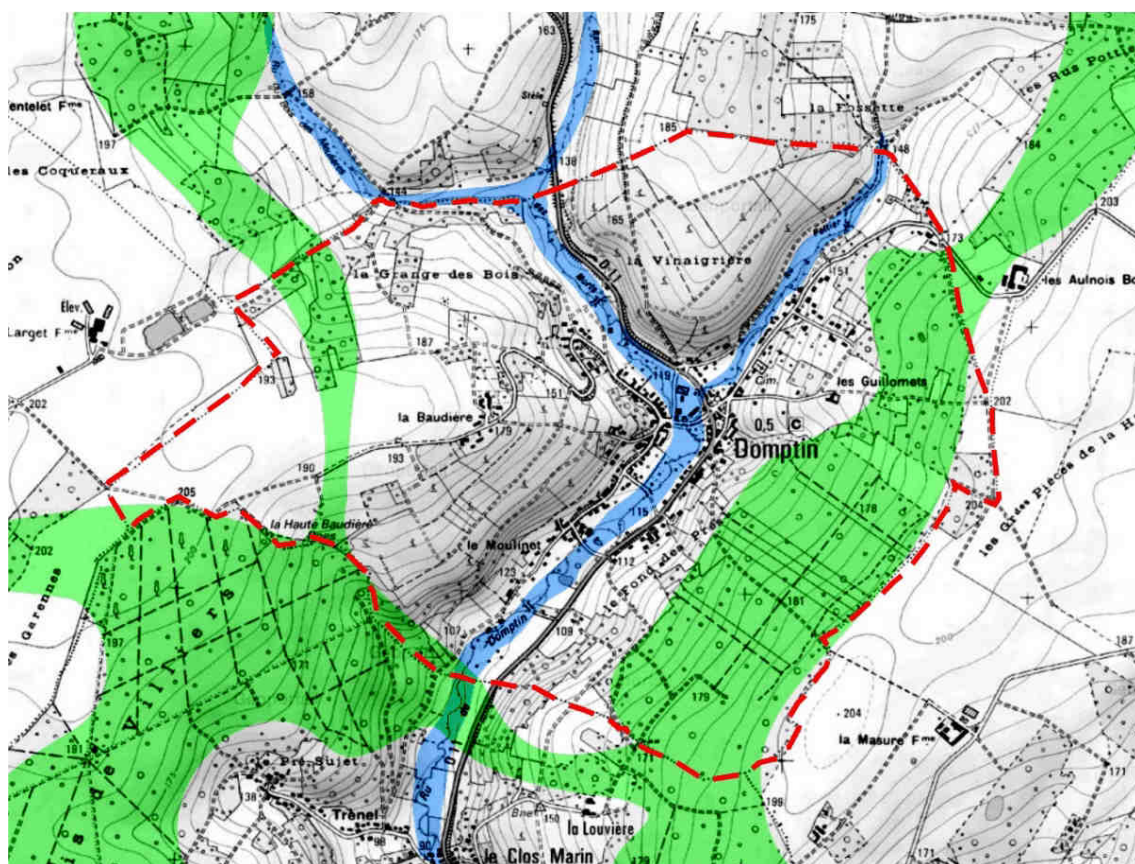
## 1. Synthèse des éléments du diagnostic

Au regard des différentes composantes communales développées dans la première partie de ce document (données socio-économiques, environnement naturel, environnement physique...), le diagnostic suivant peut être établi pour la commune de DOMPTIN

### 1.1. Diagnostic environnemental

Les potentialités écologiques du territoire du territoire communal sont moyennes. Elles concernent surtout les bois : ZNIEFF en limite Sud de la commune et corridors écologiques potentiels, le tout formant la trame verte de la commune.

À un degré moindre, les cours des ruisseaux constituent également un ensemble écologiquement intéressant, tant par les biotopes spécifiques qu'ils constituent que par leur rôle dans les échanges écologiques avec les milieux situés en amont ou en aval (trame bleue).



*Trames verte et bleue sur le territoire communal de Domptin*

La topographie parfois marquée est à la source d'enjeux importants pour l'aménagement du territoire, en particulier en matière de protection des sols (rôle anti-érosif des bois) et d'hydraulique (risques d'inondation, de ruissellement et de coulées de boue), ces derniers ayant conduit à la mise en place d'un Plan de Prévention du Risque Inondation.

### **1.2. Diagnostic paysager et patrimonial**

C'est la variété des paysages du territoire de Domptin qui fait sa richesse.

Les enjeux paysagers sont plus élevés au niveau de la vallée où les perspectives sont nombreuses et où se concentre la plupart des centres de perception visuelle (habitat et voies de communication). Le vignoble constitue un enjeu particulier du fait de sa charge symbolique élevée, qui rattache la commune à la production du Champagne.

Les zones urbanisées présentent une valeur paysagère variable : les secteurs anciens présentent encore des caractéristiques spécifiques qui leur confèrent une valeur paysagère plus élevée que les zones de constructions récentes. Leur importance est aussi liée à leur fréquentation : elles constituent le premier niveau du cadre de vie pour de nombreux habitants de la commune et des environs.

### **1.3. Diagnostic démographique et socioéconomique**

Les enjeux démographique et socioéconomique à Domptin sont surtout liés à son attractivité résidentielle, résultant à la fois de son accessibilité et de la qualité du cadre de vie. La forte croissance observée jusqu'à présent signe des potentialités fortes qui ne trouvent plus à se réaliser dans le cadre des possibilités de construction subsistantes au POS. Ce PLU permettra donc de maîtriser et d'organiser la croissance démographique résidentielle.

Les enjeux en termes d'activités sont peu élevés en dehors des activités agricoles et viticoles. Ces dernières en revanche ont un rôle notable tant en ce qui concerne leur aspect économique proprement dit mais aussi dans le caractère rural encore marqué de la commune.

### **1.4. Déplacements**

Les axes routiers principaux à Domptin sont satisfaisants. En revanche, la desserte locale peut être parfois source de difficultés soit du fait de difficultés de stationnement, soit en raison de la situation en impasse de certaines voies qui diminue leur confort d'usage, en particulier pour les gros véhicules (véhicules de secours, de ramassage des ordures ménagères, etc.).

## **2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Au cours des 20 dernières années, la croissance urbaine à Domptin s'est essentiellement faite au sein des dents creuses, sur des terrains déjà urbanisés : jardins, friches, etc. Les prélèvements de terres agricoles (prairies péri-urbaines), réalisés au coup par coup, ont de ce fait représenté moins d'1 % de la superficie des terres agricoles de la commune.

On remarquera que plusieurs habitations sont construites au sein de la zone AOC « Champagne » pour un total cumulé d'un peu moins d'1 ha.

### 3. Traduction des orientations dans les documents graphiques

Le Tableau ci-dessous présente pour chaque orientation du PADD la (ou les) manière(s) dont elle a été traduite dans les documents graphiques du règlement du PLU (plans de zonage).

#### 3.1. Orientations concernant le développement économique

Orientations définies au PADD	Traduction dans les documents graphiques du PLU
<p><b>Préserver le caractère rural de la commune</b></p>	<p>La protection de l'activité viticole et du terroir spécifique reconnu par l'AOC « Champagne » a été recherchée à travers la création d'un <b>secteur spécifique Av</b> qui recouvre toute l'aire d'appellation à l'exception des terrains portant déjà une construction d'habitation.</p> <p>Les terres agricoles ont presque toutes été classées en <b>zone A</b> pour y permettre tous les aménagements ou constructions nécessaires à l'activité agricole, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des secteurs à protéger de l'urbanisation en vertu d'un autre objectif du PADD (protection contre les risques naturels) qui ont été classés en zone N ;</li> <li>- des secteurs d'extension de l'urbanisation qui ont été classés en zone AU.</li> </ul> <p>Cet objectif a également été poursuivi à travers une politique d'expansion maîtrisée de l'urbanisation qui permet le maintien d'une <b>part élevée<sup>16</sup> de terrains à vocation naturelle (zones N) ou agricole (zones A)</b>.</p> <p>Pour limiter les risques de mitage de l'espace par développement de l'urbanisation autour d'habitations isolées, ces dernières ont été rattachées à un secteur spécifique de la zone dans laquelle elles se situent (<b>secteurs Ah en zone A et Nh en zone N</b>). Pour cette même raison, les extensions de l'urbanisation ont été définies dans le prolongement des zones déjà urbanisées du village.</p>

<sup>16</sup> Cf. plus bas le chapitre « Superficie des zones et secteurs du PLU »

### ***3.2. Orientations concernant l'habitat***

<p><b>Poursuivre l'accueil raisonné de population nouvelle</b></p>	<p>Les <b>zones UA et UB</b> sont à vocation principale d'habitation et reprennent les principales parties actuellement urbanisées de la commune où les équipements sont disponibles. L'accueil de nouveaux habitants y sera possible par l'implantation de constructions nouvelles au sein des « dents creuses » et par l'adaptation ou le réaménagement de constructions existantes. Ces opérations participeront à l'objectif de densification prévue par les lois récentes telles que la législation dite « Grenelle de l'environnement (I et II) ».</p> <p>Les <b>zones 1AU</b> permettent à court ou moyen terme l'extension du tissu urbain à vocation principale d'habitation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires aux constructions (Alimentation en Eau Potable, voirie adaptée, alimentation électrique et assainissement collectif). Ces réseaux sont disponibles à l'entrée de la zone.</p> <p>Les <b>zones 2AU</b> permettront l'extension du tissu urbain à vocation principale d'habitation à plus long terme, un ou plusieurs des éléments de réseaux n'étant pour le moment pas disponibles ou étant insuffisamment dimensionnés. Leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la résolution de ces insuffisances et par une procédure de modification ou de révision du PLU.</p> <p>Le caractère raisonné de l'accueil de population nouvelle est visé par un dimensionnement adapté des zones U et AU<sup>17</sup> et par le classement en <b>secteurs Nh ou Ah</b> des constructions isolées et de leurs abords ; ce classement, s'il rendra possible l'évolution et l'adaptation aux standards de confort actuel de ces constructions existantes, ne permettra pas l'implantation de nouvelles constructions d'habitation à leurs abords.</p> <p>On notera qu'en plus de sa fonction routière, l'Emplacement Réservé n°5 facilitera la création d'un élément de réseau (station de relevage pour le réseau d'assainissement).</p>
--	---

<sup>17</sup> Ainsi, la profondeur de la zone U a été limitée pour éviter les constructions sur 2 rideaux (ou plus) donnant sur une même rue ; en effet cette organisation du bâti est fréquemment source de troubles de voisinage, de difficulté d'accès aux habitations en 2<sup>ème</sup> rideau et de surcharge des réseaux passant dans la rue de desserte. La limitation de la profondeur de la zone U, en favorisant le maintien des jardins, contribue à permettre l'infiltration in situ des eaux pluviales. Cf. également les chapitres suivants.

### **3.3. Orientations concernant les transports et les déplacements**

<b>Orientations définies au PADD</b>	<b>Traduction dans les documents graphiques du PLU</b>
<p><b>Implantation des zones d'extension de l'habitat à proximité de voiries existantes et suffisamment dimensionnées</b></p>	<p>La zone 1AU du lieu-dit « Le Quartier des Bretelles » a été dessinée de manière à permettre des débouchés à la fois sur le chemin rural dit « des Guillaumets » et sur ce qui est jusqu'à présent le chemin d'exploitation n°24. Le dimensionnement suffisant et la transformation en voirie publique de ce dernier seront facilités par la création de l'Emplacement Réservé n° 3.</p> <p>La zone 1AU du lieu-dit « la Plaine des Hamets » ainsi que la zone 2AU située dans son prolongement, ont été dessinées de manière à être aisément desservies par la rue de la Baudière.</p>
<p><b>Création d'aires de demi-tour facilitant l'usage des voies</b></p>	<p>L'Emplacement Réservé n° 1 a été instauré pour permettre la création d'une aire de stationnement à proximité de la coopérative viticole afin de sécuriser la circulation rue de la Fontaine en période de vendanges.</p> <p>L'Emplacement Réservé n° 2 a été instauré pour permettre la création d'une aire de retournement à l'extrémité de la Rue de la Charbonnière.</p> <p>L'Emplacement Réservé n° 4 a été instauré pour permettre la création d'une aire de retournement à l'extrémité de la Rue de la Boutonnière.</p> <p>L'Emplacement Réservé n° 5 a été instauré pour permettre la création d'une aire de retournement à l'extrémité de la Rue de la Cavette.</p>

### **3.4. Orientations concernant l'équipement commercial**

Sans-objet (pas de dispositions dans le zonage – Cf. dispositions dans le règlement).

**3.5. Orientations concernant les loisirs**

<b>Orientations définies au PADD</b>	<b>Traduction dans les documents graphiques du PLU</b>
Implantation des zones d'extension de l'habitat de manière à permettre un accès aisé aux équipements de loisirs existants sur la commune	Les zones AU sont exclusivement définies dans le prolongement des zones déjà bâties du village.

**3.6. Orientations concernant le développement des communications numériques**

<b>Orientations définies au PADD</b>	<b>Traduction dans les documents graphiques du PLU</b>
Implantation des zones d'extension de l'habitat de manière à pouvoir aisément se raccorder aux réseaux de télécommunication existants	Les zones AU sont exclusivement définies dans le prolongement des zones déjà bâties du village.

***3.7. Autres orientations***

<b>Orientations définies au PADD</b>	<b>Traduction dans les documents graphiques du PLU</b>
<p><b>Maîtrise des risques naturels</b></p>	<p>Les zones où le risque lié aux inondations et aux coulées de boue est le plus élevé (zones rouges du PPRI) ont été classées en <b>zone N</b>. Au long du Ru de la Motte, en Amont du village, ce classement a même été étendu aux terrains compris entre le Chemin d'exploitation n°6 et le Chemin Rural dit « De Marigny à Domptin » (sauf jardins et terrains déjà porteurs de constructions agricole) afin de limiter l'imperméabilisation des terrains et d'éviter l'aggravation des phénomènes de ruissellement en amont du village.</p> <p>Les <b>axes de ruissellement, ravinement ou coulée de boue</b> sont reportées sur le plan de zonage ; les <b>zones de risque connu d'inondation</b> y sont également figurées par une trame spécifique.</p> <p>Les zones de jardin périurbaines ont été classées dans le <b>secteur Nh</b> de manière à y limiter l'imperméabilisation des sols, laquelle engendrerait une augmentation des risques hydrauliques en aval.</p> <p>Les bois qui assurent un rôle important de protection des sols et de lutte contre le ruissellement ont été protégés à la fois par un classement en <b>zone N</b> et par un classement au titre des <b>Espaces Boisés Classés</b>.</p> <p>L'<b>Emplacement Réservé n°6</b> permettra l'entretien et donc le maintien de la fonctionnalité d'un fossé identifié comme axe de ruissellement par le PPRI.</p> <p>Les zones d'extension de l'urbanisation ont été définies en dehors des secteurs de risque connu.</p>

<b>Orientations définies au PADD</b>	<b>Traduction dans les documents graphiques du PLU</b>
<p><b>Préservation des paysages et du cadre de vie</b></p>	<p>La différence de sensibilité entre zones où domine le bâti ancien et zones où domine la bati récent a été matérialisée par la distinction entre <b>2 types de zones U</b> : les <b>zones UA</b> correspondent au bâti ancien qui présente une typologie plus marquée et une qualité architecturale plus affirmée ; les <b>zones UB</b> correspondent au bâti récent dont la sensibilité paysagère est moindre.</p> <p>Les bois de haut de versant dont l'importance paysagère a été soulignée sont protégés par un classement en <b>zone N</b> ou un classement au titre des <b>Espaces Boisés Classés</b>.</p> <p>La création de <b>secteurs Nh et Ah</b> autour des constructions isolées participe également à cet objectif de préservation du cadre de vie en permettant leur amélioration et l'adjonction d'aménagements annexes.</p>
<p><b>Préservation / remise en bon état des continuités écologiques</b></p>	<p>Comme déjà évoqué ci-dessus, la grande majorité des bois présents sur la commune et en particulier ceux relevant de la trame verte sont protégés par un classement en <b>zone N</b> ou un classement au titre des <b>Espaces Boisés Classés</b>.</p> <p>Tous les cours d'eau de la commune ainsi que leurs abords sont classés en <b>zone N</b>, protégeant ainsi la trame bleue contre l'urbanisation.</p>

## 4. Traduction des orientations dans les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des orientations particulières concernant :

- ↳ les caractéristiques des accès à ces zones et celles de leur desserte interne. Elles permettent ainsi de répondre à l'objectif C du PADD (Implantation des zones d'extension de l'habitat à proximité de voiries existantes et suffisamment dimensionnées) et à l'objectif G2 (Préservation du cadre de vie) par l'amélioration du confort d'usage de la voirie. Les impératifs concernant l'accessibilité des chemins agricoles participeront à l'objectif A (préservation du caractère rural de la commune) en ne générant pas de nouvelles contraintes sur l'activité agricole ;
- ↳ La lutte contre l'aggravation du ruissellement (Objectif G1, maîtrise des risques naturels).

## 5. Traduction des orientations dans le règlement

### 3.1. Zone UA

<u>DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT</u>	<u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u>
<p><b>Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,</li> <li>⇒ les terrains de camping et de caravanage,</li> <li>⇒ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,</li> <li>⇒ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ou agricoles,</li> <li>⇒ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,</li> <li>⇒ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UA 2,</li> <li>⇒ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;</li> <li>⇒ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article UA 2.</li> <li>⇒ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien et préservation de l'identité du bourg et de sa vocation dominante d'habitat ;</li> <li>• Protection du paysage urbain et du cadre de vie ;</li> <li>• Respect des obligations résultant de la Servitude d'Utilité Publique PM1 ;</li> </ul>
<p><b>Article UA 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b></p> <p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,</li> <li>⇒ les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,</li> <li>⇒ les aérogénérateurs à condition qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,</li> </ul> <p>La démolition est soumise à permis de démolir.</p> <p>L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection du paysage urbain et du cadre de vie ;</li> <li>• Maintien de la vocation dominante d'habitat ;</li> <li>• Prise en compte du développement durable ;</li> <li>• Protection du paysage urbain et du cadre de vie dans un secteur à la typologie plus marquée.</li> </ul>

<u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u>	<u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u>
<p><b>Article UA 3- Accès et voirie</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ; cet accès doit être suffisant au regard des besoins liés à la construction ou l'aménagement prévu. Toute opération doit prendre le minimum possible d'accès sur les voies publiques.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.</p> <p>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.</p> <p>La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li><li>• Sécurité des biens et des personnes - limiter les risques de dégâts liés aux incendies (recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours).</li><li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique)</li></ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UA 4- Desserte par les réseaux</b></p> <p><u>Eau potable</u> : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.</p> <p><u>Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)</u> : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçus de manière à permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.</p> <p><u>Eaux résiduaires professionnelles</u> : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.</p> <p>Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : 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. Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les <u>réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution</u> doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect de la réglementation en vigueur ;</li> <li>• Préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;</li> <li>• Protection contre les risques liés aux ruissellements importants (réduire l'aléa) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie.</li> </ul>
<p><b>Article UA 5- Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection contre les risques de pollution des eaux.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UA 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p><i>Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.</i></p> <p><i>Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;</li> <li>• Soit avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.</li> </ul> <p>Nonobstant les alinéas précédents, lorsque le projet de construction jouxte ou étend un ou des immeubles en bon état déjà construits, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (respect de la morphologie urbaine existante et volonté d'harmonisation avec le tissu urbain avoisinant) ;</li> <li>• Prise en compte des constructions existantes.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article UA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p><i>Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.</i></p> <p>Les constructions principales doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,</li> <li>• soit sur l'une ou l'autre des limites latérales,</li> <li>• soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales.</li> </ul> <p>Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Souplesse permettant de s'adapter aux différentes configurations de terrain et favorisant la réalisation des projets ;</li> <li>• Salubrité publique (Préserver l'apport de lumière et d'air en cas de retrait) ;</li> <li>• Prise en compte des constructions existantes.</li> </ul>
<p><b>Article UA 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p>Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Salubrité publique (Préserver l'apport de lumière et d'air en cas de retrait).</li> </ul>
<p><b>Article UA 9- Emprise au sol</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>

<b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b>	<b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></b>
<p><b>Article UA 10- Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions principales ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un rez-de-chaussée plus 1 étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),</li></ul> <p>Ou</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 10 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.</li></ul> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,</li><li>- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.</li><li>- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (respect de la morphologie urbaine existante et volonté d'harmonisation du tissu urbain) ;</li><li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li><li>• Prise en compte des constructions existantes.</li></ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UA 11 - Aspect extérieur</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p>Pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositifs architecturaux résultants de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;</li> <li>- Les projets de qualité d'architecture contemporaine ou innovante dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente (s'inscrivant par exemple dans le cadre du développement durable).</li> </ul> <p><u>11.1. Généralités</u></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,</li> <li>- toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),</li> <li>- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,</li> </ul> <p><u>11.2. Le volume des constructions</u></p> <p>Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Prise en compte du développement durable ;</li> <li>• Préservation des éléments du patrimoine bâti, des paysages et du cadre de vie ;</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UA 11 - Aspect extérieur (suite)</b></p> <p><u>11.3. Les toitures</u></p> <p>Les châssis de toit doivent être plus hauts que larges.</p> <p>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture.</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>11.3.1 Constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.</p> <p>Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module ou la tuile mécanique. L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique. Sont également autorisés tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.</p> <p>Les lucarnes rampantes et les lucarnes retroussées sont interdites.</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>11.3.2 Constructions à usage agricole</u></p> <p>Les matériaux de couverture devront être d'une teinte en harmonie avec celle de la couverture des bâtiments avoisinants. Aucune règle de pente n'est fixée.</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>11.3.3 Autres constructions</u></p> <p>Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module, la tuile mécanique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'aspect identique.</p> <p>Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Les toits-terrasse sont admis pour les annexes.</p> <p><u>11.4. Murs et Revêtement des constructions</u></p> <p>Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.</li> <li>• L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.</li> <li>• Les murs formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.</li> </ul> <p>Sont de plus interdits côté rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,</li> <li>• les antennes paraboliques blanches.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des éléments du patrimoine bâti, des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Assurer l'homogénéité du bâti et de son environnement urbain immédiat ;</li> </ul>

<b><u>DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT</u></b>	<b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></b>
<p><b><u>Article UA 11 - Aspect extérieur (suite)</u></b></p> <p><u>11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)</u></p> <p>Les menuiseries extérieures doivent être traitées en harmonie par rapport à l'existant en respectant le nuancier fourni en annexe à ce règlement.</p> <p><u>11.6. Les clôtures</u></p> <p>Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.</p> <p style="text-align: center;"><u>En bordure de voie</u></p> <p>Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• soit de maçonnerie pleine formant mur ou muret, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant dépasser 2,60 m ;</li><li>• soit d'un grillage doublé d'une haie vive.</li></ul> <p style="text-align: center;"><u>En limite séparative</u></p> <p>Elles seront constituées de murs, grillages ou les palissades, doublés ou non d'une haie vive. Elles ne dépasseront pas 2 mètres de haut.</p> <p><u>11.7. Les vitrines commerciales et les enseignes</u></p> <p>Non réglementées.</p> <p><u>11.8. Dispositions particulières</u></p> <p>Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts non interdits à l'article UA 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Préservation des éléments du patrimoine bâti, des paysages et du cadre de vie ;</li><li>• Assurer l'homogénéité du bâti et de son environnement urbain immédiat ;</li></ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UA 12- Obligation de réaliser des places de stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.</p> <p><u>12.1 - Dimension des places et des accès :</u></p> <p>Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à : 5 m x 2,30 m. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à : 6,50 m x 2,50 m</p> <p><u>12.2 - Nombre de places de stationnement par catégorie de construction</u></p> <p>Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'habitation :</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de 2 places destinées aux véhicules légers par logement. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'hébergement hôtelier</u></p> <p>Il sera aménagé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de bureaux</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UA 12- Obligation de réaliser des places de stationnement (suite)</b></p>	
<p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de commerce</u></p> <p>Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par établissement, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'activité d'artisanat</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'activité industrielle</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p> <p>A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'entrepôt</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 33 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 100 % de la surface de plancher.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à une personne par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UA 13- Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés</b></p> <p>Les terrains figurés au plan par un quadrillage orthogonal et des cercles inscrits dans ce quadrillage sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise des risques naturels (maintien des sols, protection contre le ruissellement) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Préservation de la biodiversité.</li> <li>• Respect de la réglementation.</li> </ul>
<p><b>Article UA 14- Coefficient d'Occupation du Sol</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire.</li> </ul>

### **3.1. Zone UB**

<b><u>DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT</u></b>	<b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b>
<p><b><u>Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</u></b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,</li> <li>⇒ les terrains de camping et de caravanage,</li> <li>⇒ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,</li> <li>⇒ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ou agricoles,</li> <li>⇒ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,</li> <li>⇒ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UB 2,</li> <li>⇒ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article UB 2 ;</li> <li>⇒ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article UB 2.</li> <li>⇒ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien et préservation de l'identité du bourg et de sa vocation dominante d'habitat ;</li> <li>• Protection du paysage urbain et du cadre de vie ;</li> <li>• Respect des obligations résultant de la Servitude d'Utilité Publique PM1 ;</li> </ul>
<p><b><u>Article UB 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u></b></p> <p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,</li> <li>⇒ les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,</li> <li>⇒ les aérogénérateurs à condition qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,</li> </ul> <p>L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection du paysage urbain et du cadre de vie ;</li> <li>• Maintien de la vocation dominante d'habitat ;</li> <li>• Prise en compte du développement durable ;</li> <li>• Protection du paysage urbain et du cadre de vie dans un secteur à la typologie moins marquée qu'en UA.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UB 3- Accès et voirie</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ; cet accès doit être suffisant au regard des besoins liés à la construction ou l'aménagement prévu. Toute opération doit prendre le minimum possible d'accès sur les voies publiques.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.</p> <p>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.</p> <p>La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Sécurité des biens et des personnes - limiter les risques de dégâts liés aux incendies (recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours).</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique)</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article UB 4- Desserte par les réseaux</b></p> <p><u>Eau potable</u> : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.</p> <p><u>Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)</u> : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçus de manière à permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.</p> <p><u>Eaux résiduaires professionnelles</u> : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.</p> <p>Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : 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. Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les <u>réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution</u> doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect de la réglementation en vigueur ;</li> <li>• Préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;</li> <li>• Protection contre les risques liés aux ruissellements importants (réduire l'aléa) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie.</li> </ul>
<p><b>Article UB 5- Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection contre les risques de pollution des eaux.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article UB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p><i>Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.</i></p> <p><i>Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.</p> <p>Nonobstant les alinéas précédents, lorsque le projet de construction jouxte ou étend un ou des immeubles en bon état déjà construits, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (respect de la morphologie urbaine existante et volonté d'harmonisation avec le tissu urbain avoisinant) ;</li> <li>• Prise en compte des constructions existantes.</li> </ul>
<p><b>Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p><i>Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.</i></p> <p>Les constructions principales doivent être réalisées en retrait par rapport à chacune des limites latérales.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre, ce retrait devant être porté à 3 m sur au moins un des côtés du bâtiment à édifier.</p> <p>Les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (respect de la morphologie urbaine existante et volonté d'harmonisation avec le tissu urbain avoisinant) ;</li> <li>• Garantir une possibilité d'accès vers les parties de terrain situées à l'arrière des constructions ;</li> <li>• Prise en compte des constructions existantes.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UB 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</p> <p>Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Salubrité publique (Préserver l'apport de lumière et d'air en cas de retrait).</li> </ul>
<p><b>Article UB 9- Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet, non compris les dépendances (garages, piscines, bâtiments annexes...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (respect de la morphologie urbaine existante et volonté d'harmonisation du tissu urbain).</li> </ul>
<p><b>Article UB 10- Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions principales ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– un rez-de-chaussée plus 1 étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),</li> </ul> <p>Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 10 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.</li> </ul> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,</li> <li>– les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.</li> <li>– les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (respect de la morphologie urbaine existante et volonté d'harmonisation du tissu urbain) ;</li> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Prise en compte des constructions existantes.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article UB 11 - Aspect extérieur</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p>Pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositifs architecturaux résultants de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;</li> <li>- Les projets de qualité d'architecture contemporaine ou innovante dans la mesure où ceux-ci découle d'une démarche cohérente (s'inscrivant par exemple dans le cadre du développement durable).</li> </ul> <p><b><u>11.1. Généralités</u></b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,</li> <li>- toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),</li> <li>- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,</li> </ul> <p><b><u>11.2. Le volume des constructions</u></b></p> <p>Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Prise en compte du développement durable ;</li> <li>• Préservation des éléments du patrimoine bâti, des paysages et du cadre de vie ;</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UB 11 - Aspect extérieur (suite)</b></p> <p><u>11.3. Les toitures</u></p> <p>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture.</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>11.3.1 Constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.</p> <p>Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module ou la tuile mécanique. L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique. Sont également autorisés tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.</p> <p>Les lucarnes retroussées sont interdites.</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>11.3.2 Constructions à usage agricole</u></p> <p>Les matériaux de couverture devront être d'une teinte en harmonie avec celle de la couverture des bâtiments avoisinants. Aucune règle de pente n'est fixée.</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>11.3.3 Autres constructions</u></p> <p>Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module, la tuile mécanique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'aspect identique.</p> <p>Aucune règle de pente n'est fixée.</p> <p><u>11.4. Murs et Revêtement des constructions</u></p> <p>Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.</li> <li>• L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.</li> <li>• Les murs formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.</li> </ul> <p>Sont de plus interdits côté rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,</li> <li>• les antennes paraboliques blanches.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des éléments du patrimoine bâti, des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Assurer l'homogénéité du bâti et de son environnement urbain immédiat ;</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UB 11 - Aspect extérieur (suite)</b></p> <p><u>11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)</u> Les menuiseries extérieures doivent être traitées en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.</p> <p><u>11.6. Les clôtures</u> Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.</p> <p style="text-align: center;"><u>En bordure de voie</u> Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de maçonnerie pleine formant mur ou muret, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant dépasser 2,60 m ;</li> <li>• soit d'un grillage doublé d'une haie vive.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>En limite séparative</u> Elles seront constituées de murs, grillages ou les palissades, doublés ou non d'une haie vive. Elles ne dépasseront pas 2 mètres de haut.</p> <p><u>11.7. Les vitrines commerciales et les enseignes</u> Non réglementées.</p> <p><u>11.8. Dispositions particulières</u> Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts non interdits à l'article UB 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des éléments du patrimoine bâti, des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Assurer l'homogénéité du bâti et de son environnement urbain immédiat ;</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UB 12- Obligation de réaliser des places de stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.</p> <p><u>12.1 - Dimension des places et des accès :</u></p> <p>Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à : 5 m x 2,30 m. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à : 6,50 m x 2,50 m</p> <p><u>12.2 - Nombre de places de stationnement par catégorie de construction</u></p> <p>Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'habitation :</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de 2 places destinées aux véhicules légers par logement. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'hébergement hôtelier</u></p> <p>Il sera aménagé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de bureaux</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UB 12- Obligation de réaliser des places de stationnement (suite)</b></p>	
<p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de commerce</u></p> <p>Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par établissement, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'activité d'artisanat</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'activité industrielle</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p> <p>A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'entrepôt</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 33 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 100 % de la surface de plancher.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à une personne par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article UB 13- Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés</b></p> <p>Les terrains figurés au plan par un quadrillage orthogonal et des cercles inscrits dans ce quadrillage sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise des risques naturels (maintien des sols, protection contre le ruissellement) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Préservation de la biodiversité.</li> <li>• Respect de la réglementation.</li> </ul>
<p><b>Article UB 14- Coefficient d'Occupation du Sol</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire.</li> </ul>

### **3.2. Zone 1AU**

<b><u>DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT</u></b>	<b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b>
<p><b><u>Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</u></b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,</li> <li>⇒ les terrains de camping et de caravanage,</li> <li>⇒ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs,</li> <li>⇒ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ou agricoles,</li> <li>⇒ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,</li> <li>⇒ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,</li> <li>⇒ les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;</li> <li>⇒ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;</li> <li>⇒ les constructions et aménagements incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 3 du PLU).</li> <li>⇒ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Maintien et préservation de l'identité du bourg et de sa vocation dominante d'habitat ;</li> <li>• Protection du paysage urbain et du cadre de vie ;</li> <li>• Respect des obligations résultant de la Servitude d'Utilité Publique PM1.</li> </ul>
<p><b><u>Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u></b></p> <p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,</li> <li>⇒ les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,</li> <li>⇒ les aérogénérateurs à condition qu'ils soient exclusivement destinés à l'autoconsommation,</li> </ul> <p>L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Protection du paysage urbain et du cadre de vie ;</li> <li>• Maintien de la vocation dominante d'habitat ;</li> <li>• Prise en compte du développement durable ;</li> <li>• Protection du cadre de vie.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article 1AU 3- Accès et voirie</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ; cet accès doit être suffisant au regard des besoins liés à la construction ou l'aménagement prévu. Toute opération doit prendre le minimum possible d'accès sur les voies publiques.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.</p> <p>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.</p> <p>La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Sécurité des biens et des personnes - limiter les risques de dégâts liés aux incendies (recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours).</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique)</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article 1AU 4- Desserte par les réseaux</b></p> <p><u>Eau potable</u> : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.</p> <p><u>Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)</u> : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçus de manière à permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.</p> <p><u>Eaux résiduaires professionnelles</u> : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.</p> <p>Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : 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. Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les <u>réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution</u> doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Respect de la réglementation en vigueur ;</li> <li>• Préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;</li> <li>• Protection contre les risques liés aux ruissellements importants (réduire l'aléa) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie.</li> </ul>
<p><b>Article 1AU 5- Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection contre les risques de pollution des eaux.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article 1AU 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p><i>Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.</i></p> <p><i>Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (respect de la morphologie urbaine existante et volonté d'harmonisation avec le tissu urbain avoisinant).</li> </ul>
<p><b>Article 1AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p><i>Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.</i></p> <p>Les constructions principales doivent être réalisées en retrait par rapport à chacune des limites latérales.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre, ce retrait devant être porté à 3 m sur au moins un des côtés du bâtiment à édifier.</p> <p>Les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (respect de la morphologie urbaine existante et volonté d'harmonisation avec le tissu urbain avoisinant) ;</li> <li>• Garantir une possibilité d'accès vers les parties de terrain situées à l'arrière des constructions ;</li> <li>• Prise en compte des constructions existantes.</li> </ul>
<p><b>Article 1AU 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p>Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Salubrité publique (Préserver l'apport de lumière et d'air en cas de retrait).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article 1AU 9- Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet, non compris les dépendances (garages, piscines, bâtiments annexes...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (Homogénéité avec la zone UB).</li> </ul>
<p><b>Article 1AU 10- Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions principales ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un rez-de-chaussée plus 1 étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),</li> </ul> <p>Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.</li> </ul> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie (respect de la morphologie urbaine existante et volonté d'harmonisation du tissu urbain) ;</li> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article 1AU 11 - Aspect extérieur</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p>Pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositifs architecturaux résultants de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;</li> <li>- Les projets de qualité d'architecture contemporaine ou innovante dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente (s'inscrivant par exemple dans le cadre du développement durable).</li> </ul> <p><b>11.1. Généralités</b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,</li> <li>- toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),</li> <li>- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,</li> </ul> <p><b>11.2. Le volume des constructions</b></p> <p>Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Prise en compte du développement durable ;</li> <li>• Préservation des éléments du patrimoine bâti, des paysages et du cadre de vie ;</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article 1AU 11 - Aspect extérieur (suite)</b></p> <p><u>11.3. Les toitures</u></p> <p>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture.</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>11.3.1 Constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.</p> <p>Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module ou la tuile mécanique. L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique. Sont également autorisés tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.</p> <p>Les lucarnes retroussées sont interdites.</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>11.3.2 Constructions à usage agricole</u></p> <p>Les matériaux de couverture devront être d'une teinte en harmonie avec celle de la couverture des bâtiments avoisinants. Aucune règle de pente n'est fixée.</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>11.3.3 Autres constructions</u></p> <p>Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle petit module, la tuile mécanique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'aspect identique.</p> <p>Aucune règle de pente n'est fixée.</p> <p><u>11.4. Murs et Revêtement des constructions</u></p> <p>Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.</li> <li>• L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.</li> <li>• Les murs formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.</li> </ul> <p>Sont de plus interdits côté rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,</li> <li>• les antennes paraboliques blanches.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des éléments du patrimoine bâti, des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Assurer l'homogénéité du bâti et de son environnement urbain immédiat (homogénéité avec la zone UB).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article 1AU 11 - Aspect extérieur (suite)</b></p> <p><u>11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)</u> Les menuiseries extérieures doivent être traitées en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.</p> <p><u>11.6. Les clôtures</u> Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.</p> <p style="text-align: center;"><u>En bordure de voie</u> Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de maçonnerie pleine formant mur ou muret, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant dépasser 2,60 m ;</li> <li>• soit d'un grillage doublé d'une haie vive.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>En limite séparative</u> Elles seront constituées de murs, grillages ou les palissades, doublés ou non d'une haie vive. Elles ne dépasseront pas 2 mètres de haut.</p> <p><u>11.7. Les vitrines commerciales et les enseignes</u> Non réglementées.</p> <p><u>11.8. Dispositions particulières</u> Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts non interdits à l'article 1AU 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des éléments du patrimoine bâti, des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Assurer l'homogénéité du bâti et de son environnement urbain immédiat (homogénéité avec la zone UB).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article 1AU 12- Obligation de réaliser des places de stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.</p> <p><u>12.1 - Dimension des places et des accès :</u></p> <p>Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à : 5 m x 2,30 m. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à : 6,50 m x 2,50 m.</p> <p><u>12.2 - Nombre de places de stationnement par catégorie de construction</u></p> <p>Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'habitation :</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de 2 places destinées aux véhicules légers par logement. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'hébergement hôtelier</u></p> <p>Il sera aménagé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de bureaux</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article 1AU 12- Obligation de réaliser des places de stationnement (suite)</b></p>	
<p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de commerce</u></p> <p>Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par établissement, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'activité d'artisanat</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'entrepôt</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 33 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 100 % de la surface de plancher.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à une personne par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité avec la zone UB ;</li> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).</li> </ul>
<p><b>Article 1AU 13- Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés</b></p>	
<p>Les terrains figurés au plan par un quadrillage orthogonal et des cercles inscrits dans ce quadrillage sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise des risques naturels (maintien des sols, protection contre le ruissellement) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Préservation de la biodiversité.</li> <li>• Respect de la réglementation.</li> </ul>
<p><b>Article 1AU 14- Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	
<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire.</li> </ul>

### **3.3. Zone 2AU**

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b><u>Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</u></b></p> <p>Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection contre l'urbanisation à court terme (zone d'urbanisation future) : maîtrise dans l'accueil de population nouvelle.</li> </ul>
<p><b><u>Article 2AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u></b></p> <p><u>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les constructions et installations d'équipement d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>⇒ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.</li> <li>⇒ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte de l'intérêt général ;</li> <li>• Mesures préparatoires à l'urbanisation future de la zone.</li> </ul>
<p><b><u>Article 2AU 3- Accès et voirie</u></b></p> <p>Les accès doivent être suffisant au regard des besoins liés à l'équipement d'intérêt général prévu et prendre le minimum possible d'accès sur les voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.</p> <p>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. La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Sécurité des biens et des personnes - limiter les risques de dégâts liés aux incendies (recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours).</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique)</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article 2AU 4- Desserte par les réseaux</b></p> <p><u>Eau potable</u> : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.</p> <p><u>Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)</u> : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçus de manière à permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.</p> <p><u>Eaux résiduaires professionnelles</u> : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.</p> <p>Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : 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. Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les <u>réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution</u> doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect de la réglementation en vigueur ;</li> <li>• Préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;</li> <li>• Protection contre les risques liés aux ruissellements importants (réduire l'aléa) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie.</li> </ul>
<p><b>Article 2AU 5- Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>
<p><b>Article 2AU 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>L'implantation des équipements d'intérêt général est libre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>
<p><b>Article 2AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>L'implantation des équipements d'intérêt général est libre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>

<u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u>	<u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u>
<b>Article 2AU 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
Il n'est pas fixé de règle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>
<b>Article 2AU 9- Emprise au sol</b>	
Il n'est pas fixé de règle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>
<b>Article 2AU 10- Hauteur maximale des constructions</b>	
Il n'est pas fixé de règle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>
<b>Article 2AU 11 - Aspect extérieur</b>	
Il n'est pas fixé de règle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>
<b>Article 2AU 12- Obligation de réaliser des places de stationnement</b>	
Il n'est pas fixé de règle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>
<b>Article 2AU 13- Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés</b>	
<p>Les terrains figurés au plan par un quadrillage orthogonal et des cercles inscrits dans ce quadrillage sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise des risques naturels (maintien des sols, protection contre le ruissellement) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Préservation de la biodiversité.</li> <li>• Respect de la réglementation.</li> </ul>
<b>Article 2AU 14- Coefficient d'Occupation du Sol</b>	
Il n'est pas fixé de règle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire.</li> </ul>

### **3.4. Zone A**

<b><u>DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT</u></b>	<b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b>
<p><b><u>Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</u></b></p> <p><u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Les constructions non liées aux activités agricoles (y compris viticoles) hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;</li><li>⇒ Les terrains de camping et de caravanage hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;</li><li>⇒ l'installation d'habitations légères de loisirs ;</li><li>⇒ Les carrières ;</li><li>⇒ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.</li></ul> <p><u>Dans le secteur Av, sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Les constructions non liées aux activités viticoles hors des cas mentionnés à l'article A 2.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Préservation de la vocation agricole de la zone et du caractère rural de la commune ;</li><li>• Protection du cadre de vie ;</li><li>• Respect des obligations résultant de la Servitude d'Utilité Publique PM1 ;</li><li>• Préservation de la vocation viticole des secteurs classés en AOC « Champagne ».</li></ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article A 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b></p>	
<p><u>En dehors du secteur Av, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les constructions à usage d'habitation (y compris les installations d'assainissement autonomes qui y sont liées) à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ;</li> <li>⇒ Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;</li> <li>⇒ Les équipements publics (en particulier routiers et hydrauliques) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;</li> <li>⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;</li> <li>⇒ Les terrains de camping et de caravanage à la triple condition que le nombre d'emplacements soit inférieur ou égal à 6, que le nombre de campeurs soit inférieur à 20 et qu'ils soient situés à proximité d'une ferme ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de la vocation agricole de la zone et du caractère rural de la commune ;</li> <li>• Préservation des évolutions de l'activité agricole ;</li> <li>• Prise en compte de l'intérêt général ;</li> <li>• Protection contre les risques ;</li> </ul>
<p><u>Dans les secteurs Ah, sont de plus admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les modifications et les extensions des constructions existantes dont la construction neuve serait interdite à condition que les extensions soient limitées (de l'ordre de 20 %) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;</li> <li>⇒ Les bâtiments et installations annexes aux constructions d'habitation existantes (garage pour véhicule léger à raison d'une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, piscine, dispositif d'assainissement autonome, etc.) à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des bâtiments existants ;</li> <li>• Maitrise dans l'accueil de population nouvelle (lutte contre le mitage de l'espace) mais préservation du cadre de vie des constructions existantes.</li> </ul>
<p><u>Dans le secteur Av, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les équipements publics (en particulier routiers et hydrauliques) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;</li> </ul>	

<u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u>	<u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u>
<p><b>Article A 3- Accès et voirie</b></p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sécurité routière et protection incendie en milieu à très faible densité de constructions ;</li><li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique).</li></ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article A 4- Desserte par les réseaux</b></p> <p><u>Eau potable</u> : En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.</p> <p><u>Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)</u> : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.</p> <p><u>Eaux résiduaires professionnelles</u> : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : 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. Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect de la réglementation en vigueur ;</li> <li>• Préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;</li> <li>• Protection contre les risques liés aux ruissellements importants (réduire l'aléa).</li> </ul>
<p><b>Article A 5- Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.</i></p> <p><u>En dehors des secteurs Ah :</u> Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 9 mètres.</p> <p><u>Dans les secteurs Ah :</u> Les constructions d'habitation doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public et des bâtiments existants ;</li> <li>• Protection des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Sécurité routière (visibilité) ;</li> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Ah et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>
<p><b>Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.</i></p> <p><u>En dehors des secteurs Ah :</u> La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.</p> <p><u>Dans les secteurs Ah :</u> La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment d'habitation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre, ce retrait devant être porté à 3 m sur au moins un des côtés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public et des bâtiments existants ;</li> <li>• Salubrité publique (Préserver l'apport de lumière et d'air) ;</li> <li>• Sécurité civile : permettre l'accès des véhicules de secours à l'arrière du bâtiment ;</li> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Ah et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>
<p><b>Article A 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salubrité publique (Préserver l'apport de lumière et d'air en cas de retrait) ;</li> <li>• Sécurité civile : permettre le mouvement des véhicules de secours autour des bâtiments.</li> </ul>
<p><b>Article A 9- Emprise au sol</b></p> <p><u>En dehors des secteurs Ah :</u> Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><u>Dans les secteurs Ah :</u> L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet, non compris les dépendances (garages, piscines, bâtiments annexes...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire ;</li> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Nh et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article A 10- Hauteur maximale des constructions</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).</i></p> <p>La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée plus 1 étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble). La hauteur des autres types de construction ne peut excéder 10 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,</li> <li>⇒ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale,</li> <li>⇒ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité entre l'habitat agricole et l'habitat en zone urbaine ;</li> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li> <li>• Protection des paysages et du cadre de vie.</li> </ul>

<u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u>	<u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u>
<p><b>Article A 11 - Aspect extérieur</b></p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),</li><li>- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,</li></ul> <p>Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prise en compte du développement durable ;</li><li>• Protection des paysages et du cadre de vie.</li></ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article A 12- Obligation de réaliser des places de stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Dans les secteurs Ah (modifications de constructions existantes autorisées par l'article A2) s'appliquent de plus les obligations suivantes :</p> <p>Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à : 5 m x 2,30 m. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à : 6,50 m x 2,50 m.</p> <p>Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'habitation :</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de 2 places destinées aux véhicules légers par logement. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'hébergement hôtelier</u></p> <p>Il sera aménagé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de bureaux</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurité routière ;</li> <li>• Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique) ;</li> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Ah et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article A 12- Obligation de réaliser des places de stationnement (suite)</b></p>	
<p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de commerce</u></p> <p>Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par établissement, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'activité d'artisanat</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'entrepôt</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 33 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Ah et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>
<p><b>Article A 13- Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés</b></p>	
<p>Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise des risques naturels (maintien des sols, protection contre le ruissellement) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Préservation de la biodiversité.</li> <li>• Respect de la réglementation.</li> </ul>
<p><b>Article A 14- Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	
<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire.</li> </ul>

### **3.5. Zone N**

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b><u>Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</u></b></p> <p><u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article N2 ;</li> <li>⇒ Les terrains de camping et de caravanage ;</li> <li>⇒ l'installation d'habitations légères de loisirs ;</li> <li>⇒ Les carrières ;</li> <li>⇒ les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de la vocation « naturelle » de la zone et du caractère rural de la commune ;</li> <li>• Protection du cadre de vie ;</li> <li>• Respect des obligations résultant de la Servitude d'Utilité Publique PM1.</li> </ul>
<p><b><u>Article N 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u></b></p> <p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement ;</li> <li>⇒ Les équipements publics (en particulier routiers et hydrauliques) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;</li> <li>⇒ les aérogénérateurs s'ils ne sont destinés qu'à l'autoconsommation et s'ils ne créent pas de nuisances sonores ou paysagères ;</li> </ul> <p><u>Dans les secteurs Nh, sont de plus admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La reconstruction après sinistre, les modifications et les extensions des constructions existantes dont la construction neuve serait interdite à condition que les extensions soient limitées (de l'ordre de 20 %) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;</li> <li>⇒ Les bâtiments et installations annexes aux constructions d'habitation existantes (garage pour véhicule léger à raison d'une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, piscine, dispositif d'assainissement autonome, etc.) à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de la vocation « naturelle » de la zone et du caractère rural de la commune ;</li> <li>• Prise en compte de l'intérêt général ;</li> <li>• Prise en compte du développement durable ;</li> <li>• Maitrise dans l'accueil de population nouvelle (lutte contre le mitage de l'espace) mais préservation du cadre de vie des constructions existantes.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article N 3- Accès et voirie</b></p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisation des circulations sur la commune ;</li> <li>• Sécurité des biens et des personnes - limiter les risques de dégâts liés aux incendies (recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours).</li> <li>• Protection du cadre de vie, préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique)</li> </ul>
<p><b>Article N 4- Desserte par les réseaux</b></p> <p><u>eau potable</u> : En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.</p> <p><u>Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)</u> : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : 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. Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect de la réglementation en vigueur ;</li> <li>• Préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;</li> <li>• Protection contre les risques liés aux ruissellements importants (réduire l'aléa).</li> </ul>
<p><b>Article N 5- Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article N 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.</i></p> <p><u>En dehors des secteurs Nh :</u> Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 9 mètres.</p> <p><u>Dans les secteurs Nh :</u> Les constructions d'habitation doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public et des bâtiments existants ;</li> <li>• Protection des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Sécurité routière (visibilité) ;</li> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Nh et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>
<p><b>Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><i>Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.</i></p> <p><u>En dehors des secteurs Nh :</u> La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.</p> <p><u>Dans les secteurs Nh :</u> La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment d'habitation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre, ce retrait devant être porté à 3 m sur au moins un des côtés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public et des bâtiments existants ;</li> <li>• Salubrité publique (Préserver l'apport de lumière et d'air) ;</li> <li>• Sécurité civile : permettre l'accès des véhicules de secours à l'arrière du bâtiment ;</li> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Nh et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>
<p><b>Article N 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salubrité publique (Préserver l'apport de lumière et d'air en cas de retrait) ;</li> <li>• Sécurité civile : permettre le mouvement des véhicules de secours autour des bâtiments.</li> </ul>
<p><b>Article N 9- Emprise au sol</b></p> <p><u>En dehors des secteurs Nh :</u> Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><u>Dans les secteurs Nh :</u> L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet, non compris les dépendances (garages, piscines, bâtiments annexes...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire ;</li> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Nh et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>

<u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u>	<u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u>
<p><b>Article N 10- Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée plus 1 étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble). La hauteur des autres types de construction ne peut excéder 3 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,</li><li>- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.</li><li>- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Homogénéité entre les règles applicables aux habitations en zone Nh et les règles applicables en zone U et AU.</li><li>• Prise en compte des spécificités d'ouvrages utiles au public ;</li><li>• Protection des paysages et du cadre de vie.</li></ul>

<u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u>	<u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL</u>
<p><b>Article N 11 - Aspect extérieur</b></p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),</li><li>- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,</li></ul> <p>Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prise en compte du développement durable ;</li><li>• Protection des paysages et du cadre de vie.</li></ul>

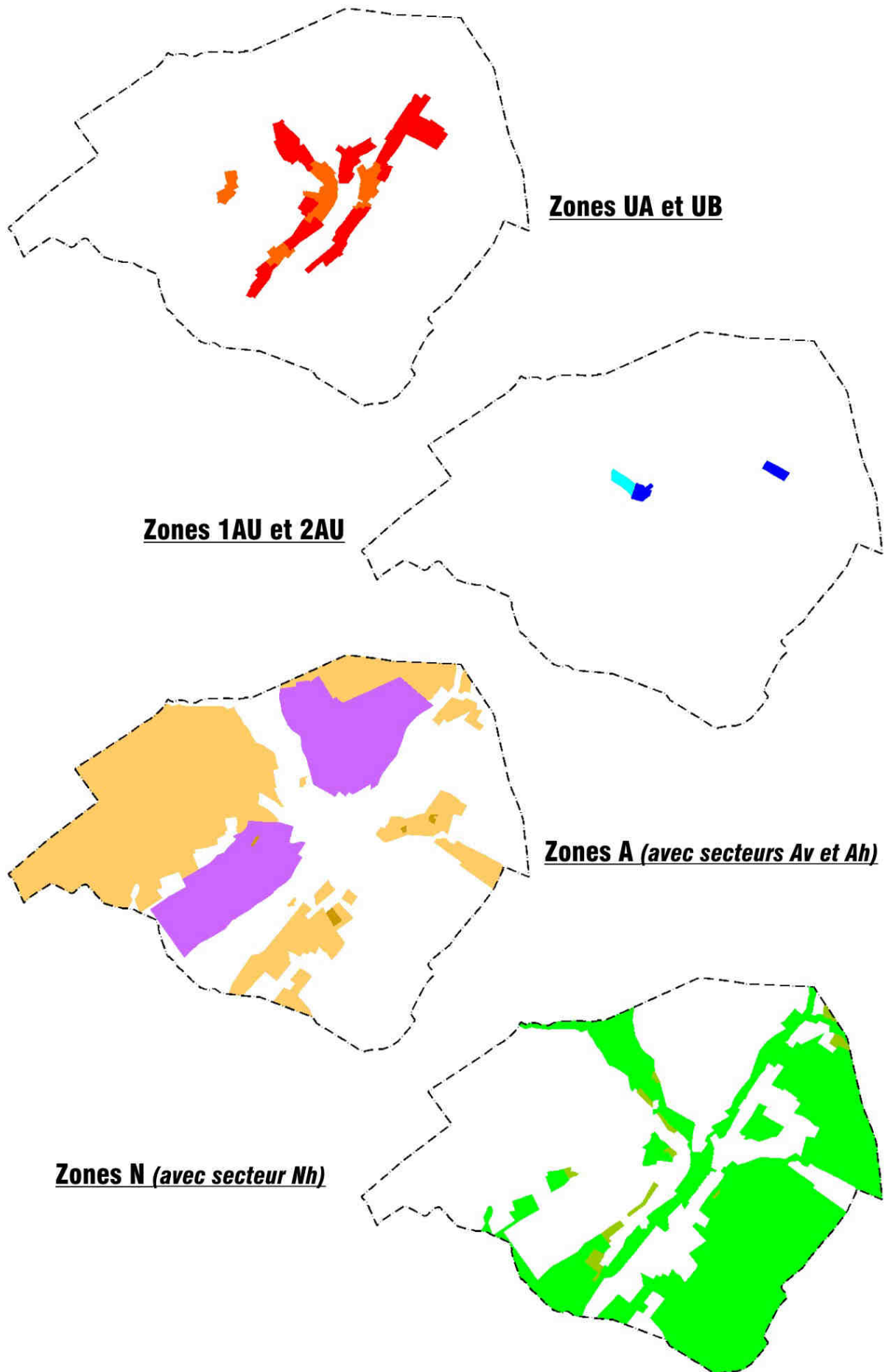
<p style="text-align: center;"><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></p>
<p><b>Article N 12- Obligation de réaliser des places de stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p><u>Dans les secteurs Nh (modifications de constructions existantes autorisées par l'article A2) s'appliquent de plus les obligations suivantes :</u></p> <p>Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à : 5 m x 2,30 m. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à : 6,50 m x 2,50 m.</p> <p>Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'habitation :</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de 2 places destinées aux véhicules légers par logement. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'hébergement hôtelier</u></p> <p>Il sera aménagé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;</li> <li>• ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de bureaux</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurité routière ;</li> <li>• Préservation du confort d'usage d'un bien commun (voirie publique) ;</li> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Nh et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b><u>DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></b></p>
<p><b>Article N 12- Obligation de réaliser des places de stationnement (suite)</b></p>	
<p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination de commerce</u></p> <p>Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par établissement, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'activité d'artisanat</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires.</p> <p>Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.</p> <p style="text-align: center;"><u>Constructions à destination d'entrepôt</u></p> <p>La surface affectée au stationnement est au moins égale à 33 % de la surface de plancher affectée aux activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité entre les règles applicables en zone Ah et les règles applicables en zone U et AU.</li> </ul>
<p><b>Article N 13- Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés</b></p>	
<p>Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise des risques naturels (maintien des sols, protection contre le ruissellement) ;</li> <li>• Préservation des paysages et du cadre de vie ;</li> <li>• Préservation de la biodiversité.</li> <li>• Respect de la réglementation.</li> </ul>
<p><b>Article N 14- Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	
<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non nécessaire.</li> </ul>

## 6. Superficie des zones et secteurs du PLU

Les 456 hectares du territoire communal se répartissent comme suit :

<b>Zones à vocation d'habitat</b>		
UA	9 Ha 70 a	2,1 % du territoire
UB	22 Ha 50 a	4,9 % du territoire
1AU	1 Ha 66 a	0,3 % du territoire
<b>Total</b>	<b>33 Ha 86 a</b>	<b>7,4% du territoire</b>
<b>Zones d'extension moyennant modification/révision</b>		
2AU	1 Ha 09 a	
<b>Total</b>	<b>1 Ha 09 a</b>	<b>0,2 % du territoire</b>
<b>Zones agricoles</b>		
A	238 Ha 71 a	
<i>Dont secteur Av :</i>	<i>74 Ha 45 a</i>	<i>31,2% de la zone A</i>
<i>Dont secteur Ah :</i>	<i>0 Ha 98 a</i>	<i>0,4% de la zone A</i>
<b>Total</b>	<b>238 Ha 71 a</b>	<b>52,3 % du territoire</b>
<b>Zones Naturelles</b>		
N	182 Ha 84 a	
<i>Dont secteur Nh :</i>	<i>5 Ha 23 a</i>	<i>2,8% de la zone N</i>
<b>Total</b>	<b>182 Ha 84 a</b>	<b>40,1% du territoire</b>
<b>Total général</b>	<b>456,5 Ha</b>	
<b>Dont : EBC</b>	<b>141 Ha 47 a</b>	<b>31 % du territoire</b>



## 7. Capacité d'accueil théorique

Les capacités évaluées dans ce chapitre sont des estimations. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés dans le cadre du PLU et en particulier :

- ↳ Le **taux de non réalisation** (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les utiliseront pas forcément au cours des 10 à 15 prochaines années, horizon des prévisions pour ce document) ;
- ↳ La **densité effective de construction** (Les logements construits n'auront pas nécessairement la capacité maximale possible suivant les règles édictées dans ce document ; de même, la superficie des parcelles éventuellement créées peut varier selon les desiderata de l'aménageur) ;
- ↳ La **disposition et l'étendue des équipements communs** dans les lotissements (voirie, espaces verts, etc.) ;
- ↳ Les éventuelles **démolitions suivies de reconstructions** de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;
- ↳ La **destination des bâtiments**, le règlement laissant la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat dans un souci de mixité urbaine prôné par la loi SRU.

### 7.1. Zones U

Au sein des zones urbaines subsistent des « dents creuses » dans lesquelles la construction est possible sous des délais assez brefs, les terrains étant déjà équipés.

Au vu des caractéristiques des terrains (forme et dimension des parcelles) et de celles des constructions récentes (permettant, par extrapolation, d'estimer celle des constructions à venir), la capacité d'accueil de nouvelles habitations est d'environ 44 logements.

### 7.2. Zones AU

#### Zone 1AU du lieu-dit « La Plaine des Hamets »

La configuration particulière de cette zone permettrait de l'aménager sans avoir à créer de voirie nouvelle. Compte tenu d'une superficie totale de la zone de 7 500 m<sup>2</sup> environ (y compris la forte part de la voirie et les chemins ruraux à préserver et l'Emplacement Réserve), la capacité peut en être estimée **entre 7 et 8 habitations**.

### **Zone 1AU du lieu-dit « Quartier de Bretelle »**

La superficie totale de cette zone est d'environ 9 100 m<sup>2</sup>. En prenant pour hypothèse une part des voiries à réaliser comprise entre 15 et 20 %, la surface possiblement affectée à la construction sera de 7 300 à 7 700 m<sup>2</sup>. Si on base le calcul sur une surface moyenne des parcelles de 750 m<sup>2</sup>, la capacité peut être estimée à **une dizaine d'habitations**.

### **Zone 2AU**

La superficie totale de cette zone est d'environ 9 500 m<sup>2</sup> mais, déduction faite de la voirie et des chemins à préserver, la surface possiblement affectée à la construction sera de 8 100 m<sup>2</sup>. En se basant sur une surface moyenne des parcelles de 750 m<sup>2</sup>, la capacité en est estimée à **11 logements**.

## **7.3. Bilan global**

Les capacités d'accueil de nouvelles constructions d'habitation sur la commune dans le cadre de ce PLU peuvent donc être évaluées, dans les limites évoquées au début de ce chapitre, à :

<b>Zones concernées</b>	<b>Nombre de logements potentiels (hypothèse haute)</b>
Zones U	44
Zone 1AU « La Plaine des Hamets »	8
Zone 1AU « Quartier de Bretelle »	10
Zone 2AU	11
<b>Total</b>	<b>73</b>

Ajoutés aux 276 logements existants en 2008 à Domptin, le parc total permis par le PLU sera donc de l'ordre de 350 logements à ce terme. En prenant pour hypothèse une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes par foyer (la taille moyenne actuelle est de 2,41 mais il est probable que le desserrement des ménages va se poursuivre), la population potentiellement permise par ce PLU est donc de 805 habitants, ce qui correspond à l'ambition affichée par la commune dans le PADD.

## **8. Compatibilité du PLU avec le SCoT**

Le Schéma Directeur de Charly-sur-Marne est devenu caduc le 14 décembre 2010.

Le futur SCoT du Pays du Sud de l'Aisne n'est actuellement qu'en cours d'élaboration et d'est donc pas opposable. Néanmoins, quand le SCoT sera approuvé, le PLU devra être mis en compatibilité avec lui. C'est pourquoi L'Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne, qui l'élabore, est associée à l'élaboration du présent PLU.

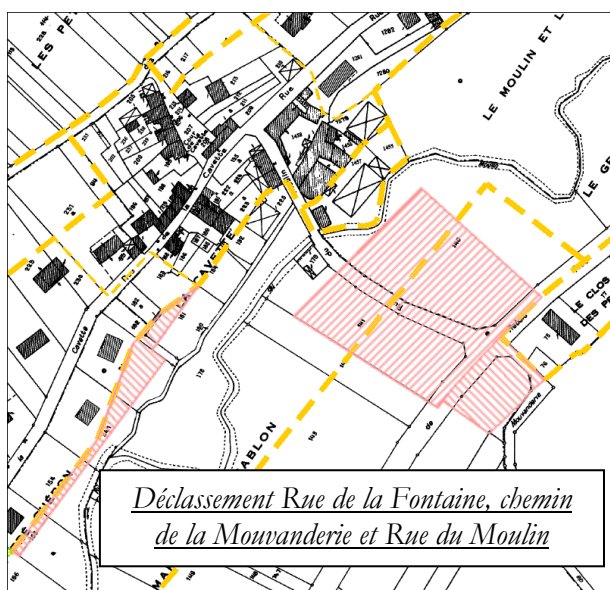
## 9. Motifs des changements apportés par rapport au document d'urbanisme antérieur

*Remarque : la définition des types de zones a sensiblement évolué entre les POS et les PLU et il n'existe pas d'équivalence stricte entre les types de zones de ces documents (par exemple, entre la définition d'une zone NC et celle d'une zone A). Les différences entre le POS et le PLU de la commune de DOMPTIN sont donc liées à la fois à des changements de vocation et à une traduction nouvelle de principes existants déjà dans le POS.*

### **9.1. Zones d'habitat :**

La délimitation des zone U du POS a servi de base à celles des zones U du PLU. On note cependant 3 types de différences :

- ↪ Les parties de zone U du POS situées en zone rouge du PPRI ont été classées en zone N afin de tenir compte de l'orientation « protection contre les risques » du PADD, d'assurer la compatibilité entre le PLU et le PPRI et de lever les ambiguïtés qui auraient pu résulter de la contradiction entre ces 2 documents. C'est notamment le cas des abords de la « rue de Hussons » au centre du village, de terrains situés à proximité du



restaurant « Le Cygne d'Argent » ou des terrains situés à l'intersection du chemin rural de la Mouvanterie et de la Rue de la Fontaine (route de Villiers). De même, les contraintes posées par le PPRI ont conduit à supprimer la zone UE qui existait au POS à l'intersection de la Rue de la Fontaine et de la Rue du Moulin ces terrains sont classés en zone A ou N au PLU).

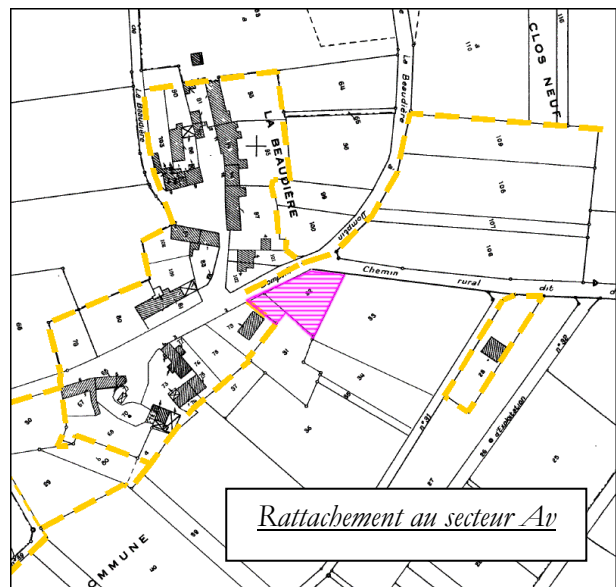
- ↪ La distinction entre parties classées en zones UA et parties classées zones UB a été affinée et redéfinie après analyse de la typologie du bâti et pour tenir compte du type d'urbanisation réalisé dans ce qu'étaient les « dents creuses » du POS.



- ↪ La zone U a été étendue vers le Sud de la rue de la Cavette pour intégrer des terrains dont certains sont déjà bâtis et pour tenir compte de l'amélioration des réseaux en cours ou programmée (réseau d'assainissement collectif notamment).

*Extension Rue de la Cavette*

Le hameau de « La Beaudière » était au POS classé en zone NB. Ce type de zone n'existant plus dans les PLU et les constructions étant desservies par les réseaux de manière satisfaisante, cette partie du territoire a été classée en zone UA, à l'exception des terrains relevant de l'aire d'AOC « Champagne » (non-bâties), lesquels ont été rattachés au secteur Av de la zone A du PLU pour y éviter la concurrence foncière entre habitat et vignoble.



*Rattachement au secteur Av*

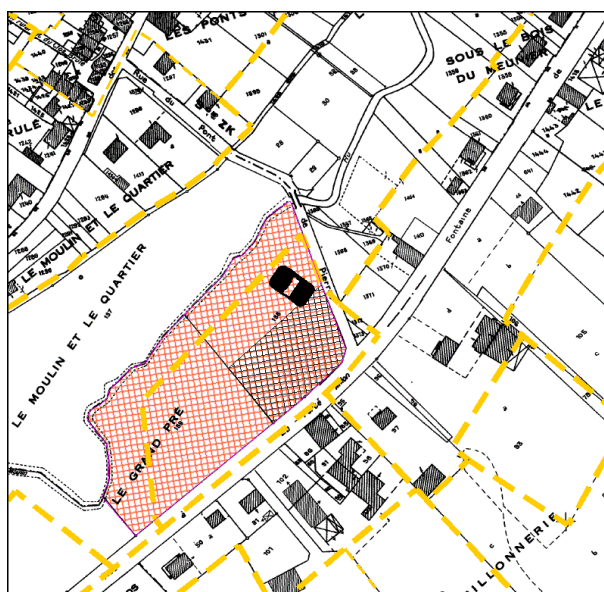
Les zones AU ont été créées sur des terrains qui relevaient de la zone NC du POS.

### **9.2. Zones agricoles et naturelles :**

L'absence d'équivalence entre les zones NC et ND des POS et les zones A et N des PLU a conduit à refondre entièrement les délimitations de zone dans ces secteurs. Seul le secteur NCa, qui correspondait au classement des zones d'AOC dans le POS, a été repris presque exactement dans le secteur Av du PLU. Les seules différences sont une extension de ce secteur Av aux dépens de la zone U au niveau de terrains non-bâties et classés en AOC au niveau du hameau de la Beaudière et, à l'inverse, le rattachement d'une habitation isolée au milieu des vignes (cette habitation ne relevant pas l'activité agricole) au secteur Ah. La délimitation entre les zones A et N et, au sein de celles-ci, la délimitation de secteurs Ah et Nh a été faite exclusivement sur la base d'une étude de l'occupation du sol et des niveaux de risques potentiellement incompatibles avec des constructions agricoles, sans tenir compte des anciennes délimitations des zones NC et ND du POS. Ainsi, les terres ayant un usage agricoles et sur lesquelles d'éventuelles constructions agricoles seraient compatibles avec les objectifs de protection contre le ruissellement ont été classées en zone A ; les autres ont été classées en zone N. Les terrains porteurs de constructions isolées ou constituant des jardins non inondables à proximité des habitations de la zone U ont été classés en secteur Ah ou Nh selon le classement des terrains voisins.

### **9.3. Emplacements Réservés :**

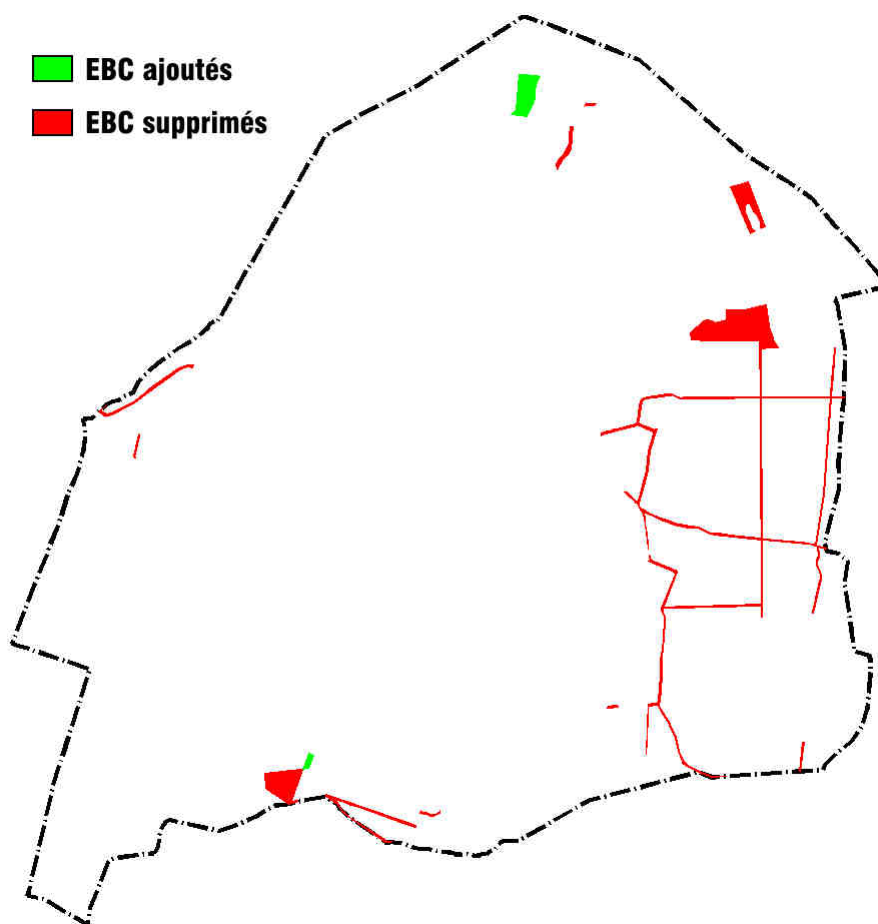
L'Emplacement Réservé prévu au POS pour la réalisation d'une aire de stationnement en face de la coopérative était très grand (plus d'1 hectare) et portait sur des terrains relevant partiellement aujourd'hui de la zone rouge du PPRI. Le principe de l'Emplacement Réservé a donc été conservé mais ses dimensions ont été réduites.



#### **9.4. Espaces Boisés Classés :**

L'élaboration du PLU a été l'occasion de faire le point sur les différences pouvant exister entre les bois définis comme EBC au POS et ceux existant réellement sur le territoire. Ainsi, sur les marges des différents massifs, certains ont été supprimés et d'autres ajoutés. Ces différences sont toutefois minimes, aboutissant à un solde net de diminution de la surface des EBC de 5 ha (-3,4 %).

La plupart des déclassements sont liées à l'application plus stricte qu'auparavant de l'effet d'un classement des bois en EBC ; aussi les chemins ont-ils été systématiquement déclassés afin de permettre leur entretien, en particulier en cas d'embroussaillage. Certains terrains, pâturés ou cultivés depuis avant le POS, figuraient également par erreur en EBC.



*Espaces Boisés Classés ajoutés et supprimés par rapport au POS*



**4<sup>ÈME</sup> PARTIE :**

**INCIDENCES DES  
DISPOSITIONS DU  
P.L.U. SUR  
L'ENVIRONNEMENT**

**Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DOMPTIN**

---

## 1. Impact socio-économique

### **1.1. Développement économique et activités non-agricoles**

L'impact du Plan Local d'Urbanisme sur le développement économique de la commune de DOMPTIN est lié à plusieurs facteurs :

#### **Augmentation de la chalandise**

Cet effet est corrélatif à l'augmentation de population attendue : la densification de l'habitat permettra aux commerces de disposer d'une clientèle plus importante dans le même périmètre qu'actuellement. Il est à noter que ce bénéfice dépassera la cadre strict de la commune mais bénéficiera globalement aux entreprises des environs.

#### **Mixité fonctionnelle**

Le règlement permet l'implantation de commerces et d'activités (sauf les installations les plus nuisantes) au sein même du tissu bâti. Ces dispositions permettront le développement des activités existantes et, le cas échéant, l'implantation de nouvelles d'activités secondaires et tertiaires susceptibles d'apporter services et emploi.

### **1.2. Impact sur l'agriculture**

#### **Impact de l'urbanisation**

Le PLU permettra l'urbanisation à usage d'habitat sur des terres ayant actuellement un autre usage :

- ↳ L'extension des zones U concerne 4 800 m<sup>2</sup> de terrains déjà bâtis et de jardins<sup>18</sup> ;
- ↳ La création des zones 1AU concerne environ 8 900 m<sup>2</sup> de terres agricoles et 10 000 m<sup>2</sup> de friches et de jardins ;
- ↳ La création des zones 2AU concerne environ 9 000 m<sup>2</sup> de terres agricoles et 1 900 m<sup>2</sup> de friches et de jardins.

---

<sup>18</sup> Il est à noter que parallèlement, 3,16 ha de terrains constructibles d'après le POS (zones UA, UB, UE et NB) ne le sont plus au PLU (zones A et N).

Ce PLU permettra donc une extension de l'urbanisation répartie comme suit :

	<b><u>Terres agricoles</u></b>	<b><u>Autres occupation du sol</u></b>
extension en zone U	0	4 800 m <sup>2</sup>
extension en zone 1AU	8 900 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>
extension en zone 2AU	9 000 m <sup>2</sup>	1 900 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>17 900 m<sup>2</sup></b>	<b>16 700 m<sup>2</sup></b>
	<b>34 600 m<sup>2</sup></b> <i>(0,76 % de la superficie communale)</i>	

Le prélèvement de terres agricoles est donc faible devant leur superficie totale : 1,79 ha sont prélevés sur les 252,65 ha dévolus à l'exploitation agricole<sup>19</sup> soit 0,7 %.

Il faut noter qu'en outre, le PLU assure par rapport au POS la protection contre l'urbanisation d'environ 1 000 m<sup>2</sup> de vignoble auparavant situés en zone NB et donc susceptibles d'être bâtis.

### **Circulations agricoles**

La localisation des zones d'extension de l'urbanisation et les conditions de celle-ci (règlement, OAP...) permettront de garantir la poursuite d'un bon accès des exploitants à l'ensemble du terroir.

### **Impact du classement en zone A**

En déterminant les zones A (qui représentent plus de la moitié de la surface totale de la commune) sur la base de l'occupation actuelle des sols, le PLU permettra une bonne adéquation entre l'usage des terres et les possibilités d'urbanisme afférentes. Le règlement de ces zones permet à la fois une diversification des activités agricoles permettant de répondre aux mutations économiques de ce secteur et une protection contre la concurrence d'autres usages.

### **Impact du classement en zone N**

Les terrains classés en zone N par le PLU ne peuvent faire l'objet d'implantation de constructions agricoles. Cependant, elles restent cultivables ou utilisables comme pâtures. Le classement de certaines terres agricoles en zone N (essentiellement pour des raisons de protection contre les risques) n'aura donc qu'un impact modéré sur l'agriculture.

---

<sup>19</sup> Cf 1<sup>ère</sup> Partie, chapitre 2.3.3

### **1.3. Impact sur les chemins de randonnée**

L'itinéraire inscrit au PDIPR<sup>20</sup> est concerné par l'extension de la zone U au Sud de la rue de la Cavette qu'il emprunte. Cependant, l'impact sera faible puisque la portion de l'itinéraire dont le PLU permettra l'urbanisation (et donc une modification paysagère pouvant être vécue comme une dégradation) ne sera que de 80 m environ.

En tout état de cause, la continuité de l'itinéraire ne sera pas obérée et sa continuité assurée.

## **2. Impact sur le paysage**

### **2.1. Le paysage naturel**

Sur le plan paysager, les impacts sont également liés à la modification de l'occupation des sols, Le PLU permettant l'urbanisation à usage d'habitat sur des terres ayant actuellement un autre usage. Cependant, ces nouvelles possibilités d'urbanisation seront faibles (environ 16 700 m<sup>2</sup>, Cf. chapitre 1.2 ci-dessus) et surtout plus que compensées par le classement en zone N de 2,44 ha de terrains auparavant situées en zone U du POS. En outre, les paysages ne seront pas bouleversés, les extensions de l'urbanisation étant situées en continuité avec l'urbanisation existante.

D'une façon plus globale, le maintien des paysages participants à la ruralité de la commune (objectif du PADD) est assuré par le classement de plus de 92 % du territoire en zone A et N.

Le maintien du classement en EBC de la plupart des bois ayant un important rôle paysager assurera leur protection et garantira leur pérennité.

### **2.2. Le paysage urbain**

Pour assurer au mieux l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant, à travers dispositions du règlement concernant notamment :

- ↳ les affouillements et exhaussements du sol ;
- ↳ l'enfouissement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution ;
- ↳ l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- ↳ l'emprise au sol ;
- ↳ la hauteur maximale des constructions ;
- ↳ l'aspect extérieur ;

---

<sup>20</sup> Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

## 3. Impact sur le milieu naturel

### **3.1 Impact sur les zones Natura 2000**

Le territoire communal de Domptin n'étant concerné par aucune ZPS<sup>21</sup>, SIC<sup>22</sup> ou ZSC<sup>23</sup> (Cf. 2<sup>ème</sup> partie, chapitre 2.5), les impacts directs sur les zones Natura 2000 seront nuls.

Les seuls impacts que ce PLU pourrait donc être susceptible d'avoir seraient des impacts indirects sur les zones les plus proches : ZPS des boucles de la Marne, SIC des bois des Réserves, des Usages et de Montgé et ZSC du Domaine de Verdilly.

#### **Domaine de Verdilly**

Cette zone est située à une distance importante de la commune (11 km) et il n'existe aucune liaison hydrographique ou écologique directe entre eux.

#### **Bois des Réserves, des Usages et de Montgé :**

Cette zone est localisée à environ 6,7 km à l'Ouest de Domptin. Sa situation est à l'opposé des vents dominants et dans un bassin versant différent (Domptin appartient au bassin du Ru de Domptin et le Bois des Réserves, des Usages et de Montgé relève du bassin du Ru des Bouillons, autre affluent de la Marne).

#### **Boucles de la Marne**

Cette ZPS est située à environ 5 km du territoire communal en son point le plus proche, en aval de la commune et à l'opposé des vents dominants. La distance empêchant tout apport gravitaire direct et la situation topographique limitant très fortement les potentialités d'influence aérienne, le seul vecteur de perturbation possible est constitué par la succession hydraulique Ru de Domptin-Marne. Cependant, le débit du Ru de Domptin est très petit devant celui de la Marne. Par ailleurs, le PLU n'induirait pas de bouleversement dans l'occupation des sols de la commune. Les espèces ayant justifié la désignation de la ZPS (oiseaux aquatiques) ne subiront donc aucune perturbation du fait des dispositions du PLU.

#### **Conclusion**

*Les sources de perturbation comme les vecteurs de ces perturbations étant très faibles, il n'y aura pas d'impact négatif du PLU de Domptin sur les intérêts protégés le classement des zones Natura 2000.*

---

<sup>21</sup> ZPS = Zone de Protection Spéciale (Directive « Oiseaux »)

<sup>22</sup> SIC = Site d'Intérêt Communautaire (Directive « Habitat »)

<sup>23</sup> ZSC = Zone Spéciale de Conservation (Directive « Habitat »)

### **3.2. Autres impacts sur le milieu naturel**

#### **ZNIEFF :**

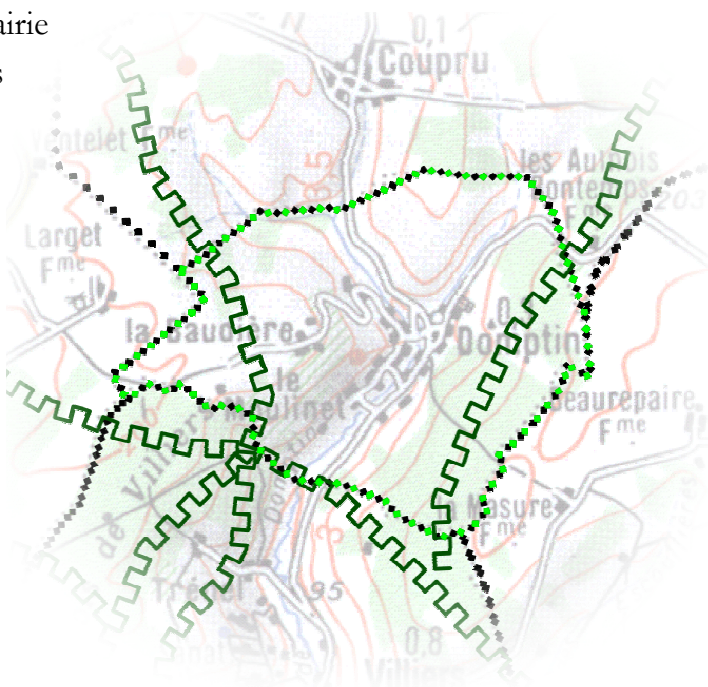
Les terrains concernés par la ZNIEFF<sup>24</sup> « Bois de Villiers » sont, pour leur partie Boisée, classés par le PLU en zone N et identifiées au titre des Espaces Boisés Classés. Les autres parties, cultures et vignobles sont rattachées à la zone A.

Les milieux et les espèces dont l'intérêt a justifié l'identification de la ZNIEFF sont tous forestiers et sont donc protégés par le PLU à la fois contre l'urbanisation et contre le défrichement. Les milieux périphériques sont classés en zone A, Av ou N, ce qui garantit la poursuite de l'occupation actuelle agricoles des sols en question et les protège contre l'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activité.

*L'impact du PLU sur la ZNIEFF sera donc très faible.*

#### **Corridors écologiques potentiels :**

- Le corridor Est traverse presque exclusivement des terrains classés par le PLU en zone N ; seule une prairie relève de la zone A. Les bois de ce secteur sont tous classés en EBC, ce qui en garantit la pérennité.
- Le corridor Ouest traverse surtout des terrains classés en zone A. Néanmoins, là aussi, tous les bois existants sont classés en EBC pour les protéger de tout défrichement.
- Le corridor Sud ne traverse que des terrains relevant à la fois de la zone N et des EBC.



Le PLU ne permettra aucun changement radical d'occupation des sols au long de ces corridors et leur fonctionnalité ne sera pas remise en cause.

*L'impact du PLU sur les Corridors écologiques potentiels sera donc très faible.*

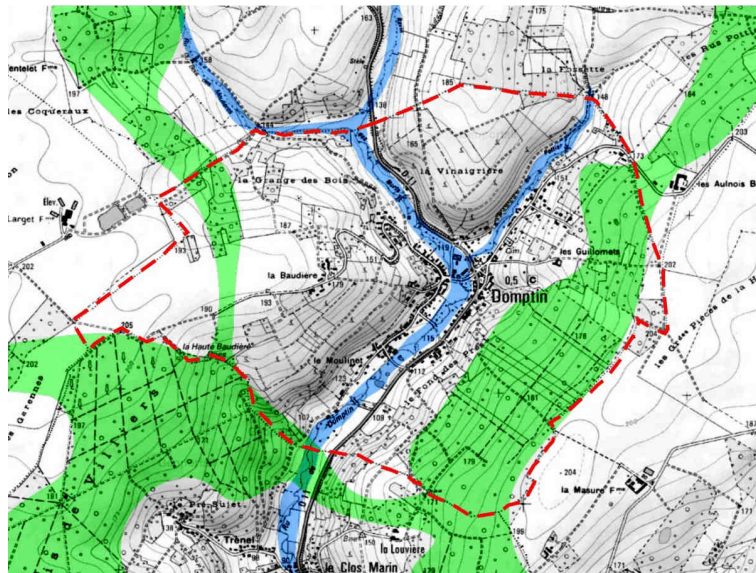
<sup>24</sup> Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

### Autres enjeux environnementaux :

Au vu de leur éloignement, le PLU de la commune de Domptin n'aura aucun impact sur les Espaces Naturels Sensibles du Département ou sur les espaces naturels protégés.

Les terrains de la trame verte sont classés en zone A ou N et tous les bois qui s'y trouvent sont classés en EBC, ce qui en garantit la pérennité. Il n'y aura dans ces secteurs aucun changement radical d'occupation des sols suite au PLU.

Les terrains de la trame bleue sont tous classés en zone N et sont ainsi protégés de l'urbanisation, ce qui permettra le maintien voire l'amélioration de leur fonctionnalité écologique et hydrologique.



## 4. Impact sur la santé publique, l'eau et les déchets

### 4.1 Gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets ménagers ainsi que des déchets assimilés aux déchets ménagers provenant de l'artisanat et du commerce sont gérés par la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne.

Le service des déchets ménagers comprend deux postes principaux :

- la collecte des déchets ménagers et la collecte sélective des emballages,
- la gestion d'une déchetterie.

#### 4.1.1 Collecte des déchets

Deux types de bacs sont mis à la disposition des habitants : des bacs à couvercle vert pour les ordures ménagères, des bacs à couvercle jaune pour le tri sélectif. Les bacs verts sont collectés sur un rythme hebdomadaire tandis que les bacs jaunes sont collectés tous les 15 jours.

Le tri sélectif concerne le plastique, le métal, le carton fin et les briques alimentaires.

### **4.1.2 Déchetterie**

Elle est située à Charly-sur-Marne. Seules les personnes dont le domicile ou la résidence est située sur le territoire de la Communauté de Communes ont un droit d'accès et d'utilisation, de la déchetterie. L'accès est gratuit sous présentation d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile. Seuls les véhicules au Poids Total Avant Charge (PTAC) inférieur à 3,5 tonnes peuvent entrer dans la déchetterie.

Les habitants de DOMPTIN (et des autres communes membres de la Communauté de Communes) peuvent y apporter (dans la limite de 4m<sup>3</sup>/jour) :

- ↪ Les DEEE (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques) ;
- ↪ Les DASRI (Déchets de Soins à Risques Infectieux), dans les boîtes homologuées de la Communauté de Communes (tout matériel tranchant, piquant, coupant, qui a été en contact avec le sang tels que Aiguilles, seringues, Lames ou rasoirs à usage unique, cathéters, tubes de prélèvement, Ampoules coupantes, Bandelettes, lancettes...)
- ↪ Les ferrailles et métaux non-ferreux ;
- ↪ Les déchets végétaux de jardin ;
- ↪ Les gravats ;
- ↪ Les encombrants ménagers (matelas, sommiers, meubles, vaisselle...)
- ↪ Les batteries et piles ;
- ↪ Les néons ;
- ↪ Les pots de peinture, emballage de solvants, phytosanitaires, bidons souillés...
- ↪ L'huile de moteur usagée
- ↪ Les filtres à huile
- ↪ Les pneus de véhicules légers (sans la jante).

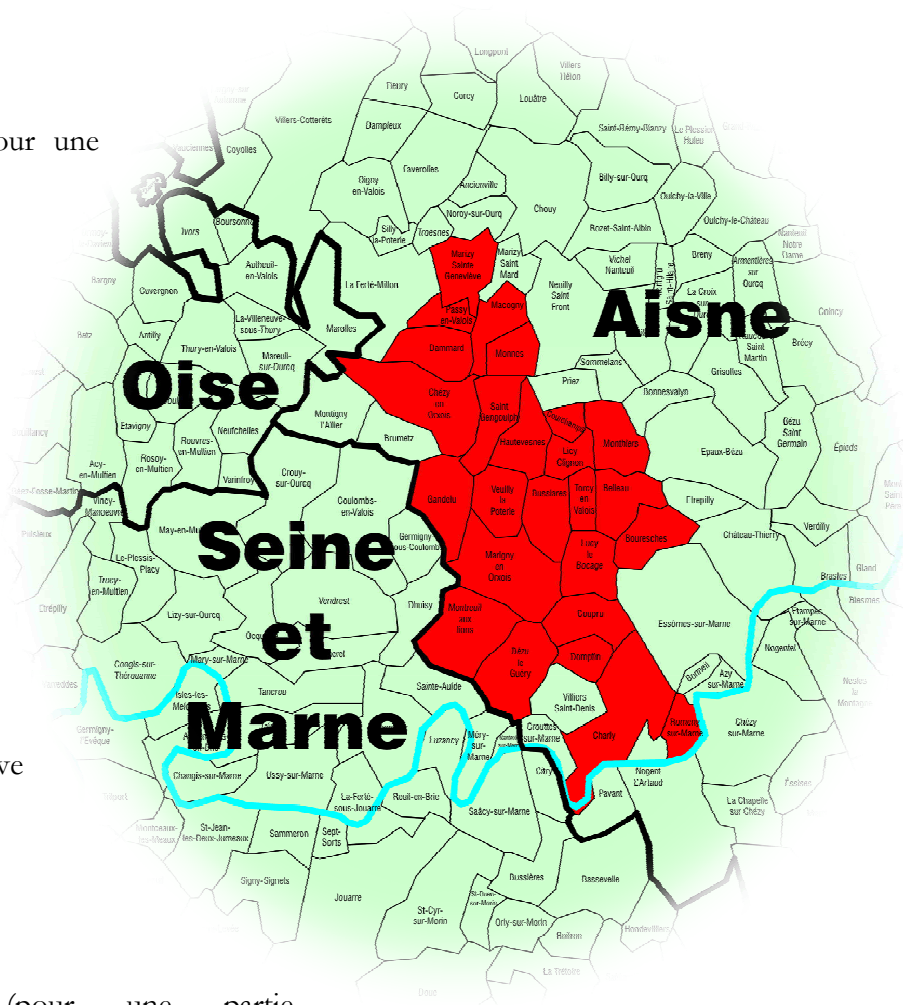
L'accès des professionnels à la déchetterie est payant. Il se fait via l'achat de tickets (vendus à l'unité ou par 10), chaque ticket donnant droit au dépôt d'1 mètre cube de déchets.

Les nouvelles habitations seront rattachées au circuit de collecte existant.

## 4.2 Alimentation en eau potable

L'Union des Services d'Eau du Sud de l'Aisne (USESA) assure l'alimentation en eau potable d'une centaine de communes. Domptin fait partie d'un ensemble de 25 communes dont les réseaux sont interconnectés :

- ↪ Bézu-le-Guéry
- ↪ Belleau
- ↪ Boursesches
- ↪ Bussiases
- ↪ Charly sur Marne (pour une partie seulement)
- ↪ Chézy-en-Orxois
- ↪ Coupru
- ↪ Courchamps
- ↪ Dammard
- ↪ **DOMPTIN**
- ↪ Gandelu
- ↪ Hautevesnes
- ↪ Licy-Clignon
- ↪ Lucy-le-Bocage
- ↪ Macogny
- ↪ Marigny-en-Orxois
- ↪ Marizy-Sainte-Geneviève
- ↪ Monnes
- ↪ Monthiers
- ↪ Montreuil-aux-Lions
- ↪ Passy-en-Valois
- ↪ Romeny-sur-Marne (pour une partie seulement)
- ↪ Saint-Gengoulph
- ↪ Torcy-en-Valois
- ↪ Veully-la-Poterie.



Le service est affermé à l'entreprise Véolia-eau.

L'eau distribuée à DOMPTIN est issue des captages de Torcy-en-Valois, Licy-Clignon et Monthiers. Cependant, le programme d'interconnexions entre différents réseaux de l'USESA contribuera à diversifié d'avantage les points d'approvisionnement à l'avenir.

Seul le captage de Torcy-en-Valois est, à la date d'élaboration de ce PLU, protégé par des périmètres fixés par Déclaration d'Utilité Publique. Cependant, de tels périmètres sont en cours d'élaboration autour des 2 autres captages (Licy-Clignon et Monthiers). Il est à souligner qu'aucun périmètre de protection ne concerne le territoire communal de DOMPTIN.

Le volume produit par ces ressources a été de 490 006 m<sup>3</sup> en 2009 et le volume consommé de 302 833 m<sup>3</sup>, soit un rendement global du réseau de 62 %.

L'augmentation de population que permettra le PLU entraînera une augmentation de la quantité d'eau consommée. Cependant, cette augmentation sera modeste en regard du nombre total actuel de foyers desservis. De plus, une amélioration des points faibles du réseau limitant les pertes permettrait de satisfaire à l'augmentation de consommation liée à l'augmentation de population sans augmenter les volumes prélevés.

***L'impact du PLU sur la consommation d'Eau Potable sera donc faible.***

### **4.3 Assainissement**

La plupart des habitations du village de Domptin sont raccordées ou en cours de raccordement à un réseau d'assainissement collectif. Seules les habitations isolées et le hameau de La Beaudière relèvent de l'assainissement autonome. Le taux de raccordement est de 90 % en 2011 et sera de 95 % à partir de 2013.

Le réseau collectif aboutit à la station d'épuration de Charly-sur-Marne, laquelle traite également les effluents en provenance des communes de Charly-sur-Marne, Coupru, Nogent-l'Artaud, Romeny-sur-Marne, Saulchery et Villiers-Saint-Denis. La population totale de ces communes est ainsi de 7 920 habitants tandis que la station, inaugurée en 2010, présente une capacité de traitement de 11 500 équivalents habitants et prends en compte les effluents vinicoles du secteur.

L'excédent de capacité de traitement de la station d'épuration (45 %) permet d'assurer un traitement efficace des eaux usées produites par la population actuelle mais aussi par la population future de Domptin et dans les autres communes raccordées.

Ce dimensionnement ainsi que la conformité des installations autonomes nouvelles comme anciennes (vérifiée dans le cadre du SPANC), permettront d'assurer que l'apport de population permise par le PLU n'aura pas d'impact négatif sur le niveau d'assainissement des eaux usées.

## 5. Autres impacts

### **5.1. Les zones à risque du territoire communal**

L'élaboration du PPRICB ayant été conduite en même temps que celle du PLU, la prise en compte du risque inondation et coulées de boue dans le présent PLU a pu atteindre un très bon niveau.

Les zones rouge identifiées par ce même PPRICB ont été classées en zone N dans le présent PLU. La quasi-totalité des bois du territoire communal ont été classés en Espaces Boisés Classés. Le règlement de toutes les zones concernées rappelle également l'interdiction des constructions et aménagements incompatibles avec ce document.

L'imperméabilisation qui pourra résulter de l'urbanisation de nouveaux secteurs serait susceptible d'augmenter les volumes d'eau de ruissellement et, conséquemment, les risques d'inondation par l'apport d'eau supplémentaire. Cependant, il convient de remarquer que :

- ↳ Les surfaces concernées sont faibles ;
- ↳ Les surfaces nouvellement ouvertes à l'urbanisation sont partiellement compensées par le retrait de certains terrains des zones urbanisables. En effet, 3,46 ha seront ouverts à l'urbanisation (zones 1AU, 2AU et extension des zones U) tandis que 3,16 ha de terrains classés au POS en zones UA, UB, UE et NB en seront retirés.

***L'impact du PLU sur les zones à risque du territoire communal sera donc modéré.***

### **5.2. Le trafic et la sécurité routière**

La commune n'est concernée par aucun des axes routiers classés à grande circulation et le PLU n'aura aucun impact sur ceux-ci.

L'augmentation de population permise par le PLU entraînera une augmentation de la circulation routière, à la fois sur les voies d'accès à la commune et sur les voies de desserte internes.

L'augmentation de trafic sur les voies d'accès à la commune sera limitée car faible au regard du trafic existant.

Cette augmentation sera plus sensible sur les voies de desserte internes à la commune.

Cependant, son impact sera amoindri par l'organisation des zones AU (situées dans des secteurs différents du village) et leur schéma de desserte.

Plusieurs Emplacements Réservés contribueront également à l'amélioration de la circulation sur la commune :

- ↳ L'Emplacement Réservé n°1 est repris du POS pour permettre la création d'une aire de stationnement à proximité de la coopérative viticole afin de sécuriser la circulation rue de la Fontaine en période de vendanges ;
- ↳ L'Emplacement Réservé n°2 est instauré pour permettre la création d'une aire de retournement à l'extrémité de la Rue de la Charbonnière ;
- ↳ L'Emplacement Réservé n°3 est instauré pour permettre d'élargir le chemin d'exploitation n°24 et sa transformation en voirie publique ;
- ↳ L'Emplacement Réservé n° 4 est instauré pour permettre la création d'une aire de retournement à l'extrémité de la Rue de la Boutonnière ;
- ↳ L'Emplacement Réservé n° 5 est instauré pour permettre la création d'une aire de retournement à l'extrémité de la Rue de la Cavette.

Les dispositions imposant la création de places de stationnement fixées dans l'article 12 du règlement des zones U et AU permettront également de limiter le stationnement sur chaussée et contribueront de ce fait à la sécurité routière.

***Le PLU aura donc un impact à la fois négatif et positif, mais toujours modéré, sur le trafic et la circulation routière.***

### **5.3. Le bruit**

Le PLU ne générera pas, en lui-même, de bruit. Néanmoins, certaines activités dont l'implantation est rendue possible par le PLU pourront émettre des bruits gênants pour le voisinage. Cet impact a été limité par une interdiction des activités les plus nuisantes dans les zones d'habitat.

***L'impact du PLU sur le bruit sera donc faible.***

### **5.4. L'air**

Comme pour le bruit, le principal impact du PLU sur la qualité de l'air sera lié à la possible implantation d'établissements industriels générateurs d'odeurs ou d'émissions de produits plus ou moins polluants. Les mêmes dispositions (imposition à travers le règlement de conditions spécifiques pour l'établissement d'activités artisanales dans les zones à vocation principale d'habitat) limitent ce risque.

***L'impact du PLU sur la qualité de l'air sera donc faible.***

### **5.5. Le patrimoine archéologique**

Les constructions permises par le PLU dans certaines zones sont susceptibles d'affecter le sous-sol et donc de porter atteinte aux vestiges archéologiques qui y sont enfouis. C'est pourquoi un arrêté publié par le préfet de région recensera les contraintes archéologiques et définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire ou d'aménager devront être transmises à l'administration compétente.

*L'impact du PLU sur le patrimoine archéologique sera donc modéré.*



# **ANNEXES**

**Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DOMPTIN**

---

**ANNEXE 1**

**ARRÊTÉ  
PRÉFECTORAL  
PRESCRIVANT LE  
PLAN DE  
PRÉVENTION DU  
RISQUE  
INONDATION**



**Le Préfet de l'Aisne,  
Chevalier de la Légion d'Honneur**

---

VU le code de l'environnement et notamment son article L125-5

VU le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

SUR proposition de la Sous-Préfète, Directrice de Cabinet,

### **A R R E T E**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

La commune de **DOMPTIN** fait partie du Plan de Prévention du risque inondation par débordement de la rivière Marne et du Plan de Prévention des Risques d'inondations et de coulées de boue sur les communes de Charly, Couprou, Crouttes-sur-Marne, Domptin, Pavant, Saulchery et Villiers-Saint-Denis prescrits le 6 décembre 2004. La liste des documents utiles à l'établissement de l'état des risques tel que prévu par les textes est la suivante :

- le DDRM approuvé le 30 mai 2006

Ce document est consultable :

- à la préfecture,
- à la sous-préfecture,
- à la mairie,
- à la direction départementale de l'équipement

Un tableau récapitulatif des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle est annexé.

#### **Article 2**

La Sous-Préfète, Directrice de Cabinet, le Sous-Préfet de Château-Thierry, le SIACEDPC, le maire de la commune et le Directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à LAON, le **2 8 AOÛT 2006**  
Le Préfet de l'Aisne

  
Evelyne RATTE

**DOMPTIN**

type de catastrophe	début	fin	arrêté	parution au JO
- inondations et coulées de boue	01/07/1995	02/07/1995	18/08/1995	08/09/1995
- inondations et coulées de boue	11/07/1995	11/07/1995	28/09/1995	15/10/1995
- inondations et coulées de boue	18/05/1996	18/05/1996	01/07/1996	17/07/1996
- tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L' AISNE

## Commune de **DOMPTIN**

### Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

#### 1. Annexe à l'arrêté préfectoral

du **28 août 2006**

#### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n  oui  non

prescrit  date **6 décembre 2004** aléa **Inondation**

prescrit  date **6 décembre 2004** **Coulées de boue**

Les documents de référence sont :

- **DDRM**

Consultable sur Internet

#### 3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR t ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t  oui  non

date  effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

#### 4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia  zone Ib  zone II  zone III  non

pièces jointes

#### 5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Date d'élaboration de la présente fiche **31 août 2006**