



**Vendeuve
Soulaines**

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du **13 février 2020** approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Exécutoire depuis le 29 février 2020 dans les communes anciennement couvertes par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient (PNRFO) et depuis le 10 juillet 2020 dans les autres communes

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le
	Modification simplifiée n°1 approuvée le	



OMNIS Conseil Public
www.omnisconseil.fr

VICUS Urba
www.vicusurba.fr



SOMMAIRE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	8
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES	10
COUPES.....	12
DÉFRICHEMENT.....	12
ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	12
4.1. LES ZONES URBAINES	13
4.2. LES ZONES À URBANISER.....	14
4.3. LES ZONES AGRICOLES	15
4.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	16
ARTICLE 5 - LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL)	17
ARTICLE 6 – EXTENSIONS OU ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION	17
ARTICLE 7 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)	18
ARTICLE 8 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	18
ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER	18
ARTICLE 10 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)	19
ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES	19
ARTICLE 12 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	19
ARTICLE 13 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	19
ARTICLE 12 – DROIT À LA VILLE POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)	19
ARTICLE 13 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE 14 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	23
ARTICLE 15 - APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES	23
ARTICLE 16 – COMMUNES CONCERNÉES PAR LES ZONES DU PLUI	24
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	26
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	27
U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	27
U - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	27
U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	30
MIXITÉ SOCIALE	30
MIXITÉ FONCTIONNELLE	30
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	30
U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	30
1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	30
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	31
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	33
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	34
5. EMPRISE AU SOL.....	35

U - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	36
1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS	36
2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	38
U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	39
U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	39
4.1. GÉNÉRALITÉS	39
4.2. OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES MOTORISÉS POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION ET DE BUREAUX (CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 151-30 CU)	39
4.3. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL	40
4.3.2. CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE D'HABITATION	40
4.3.3. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX COMMERCES	40
4.3.4. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX, ET ACTIVITÉS ARTISANALES	40
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	40
U – PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	40
1.1. GÉNÉRALITÉS.....	40
1.2. VOIRIE	41
1.3. ACCÈS.....	41
1.4. ACCESSIBILITÉ DES SECOURS.....	41
U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	42
2.1. ALIMENTATION EN EAU.....	42
2.2. ASSAINISSEMENT	43
2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE	43
2.4. SÉCURITÉ INCENDIE	43
 CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 44
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	45
1AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	45
1AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	45
1AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	47
MIXITÉ SOCIALE	47
MIXITÉ FONCTIONNELLE	47
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	48
1AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	48
1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	48
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	49
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	50
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	51
5. EMPRISE AU SOL.....	52

1AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	52
1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS	52
2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	54
1AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	54
1AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	55
4.1. GÉNÉRALITÉS	55
4.2. OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION ET DE BUREAUX (CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 151-30 CU).....	55
4.3. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL	55
4.3.1. CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE D'HABITATION	55
4.3.2. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX COMMERCES :	56
4.3.3. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX, ET ACTIVITÉS ARTISANALES :	56
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	56
1AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	56
1.1. GÉNÉRALITÉS.....	56
1.2. VOIRIE	56
1.3. ACCÈS.....	57
1.4. ACCESSIBILITÉ DES SECOURS.....	57
1AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	58
2.1. ALIMENTATION EN EAU.....	58
2.2. ASSAINISSEMENT	58
2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE	59
2.4. SÉCURITÉ INCENDIE	59
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	60
2AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	60
2AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	60
2AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	61
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	61
2AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	61
1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	61
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	61
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	61
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	62
5. EMPRISE AU SOL.....	62
2AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	62
1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS	62
2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62
2AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	62
2AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	62
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	62
2AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	62
2AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	62

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	64
A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	64
A - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	64
A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	66
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	67
A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	67
1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	67
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	68
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	69
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE	70
5. EMPRISE AU SOL	71
A - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	72
1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS	72
2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	73
A - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	73
A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	74
4.1. GÉNÉRALITÉS	74
4.2. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL	74
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	74
A - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	74
1.1. VOIRIE	74
1.2. ACCÈS	74
A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	74
2.1. ALIMENTATION EN EAU	74
2.2. ASSAINISSEMENT	75
2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE	75
2.4. SÉCURITÉ INCENDIE	75
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	76
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	77
N - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	77
N - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	77
N - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	80
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	80
N - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	80
1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	80
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	81
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	82
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE	84
5. EMPRISE AU SOL	84

N - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	85
1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS	85
2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	86
N - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	86
N - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT	87
4.1. GÉNÉRALITÉS	87
4.2. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL.....	87
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	87
N - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	87
1.1. VOIRIE	87
1.2. ACCÈS	87
N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	87
2.1. ALIMENTATION EN EAU.....	87
2.2. ASSAINISSEMENT.....	88
2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE	88
2.4. SÉCURITÉ INCENDIE	88
 CHAPITRE 6. EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	 89
 CHAPITRE 7. ANNEXES	 91
 CHAPITRE 8. LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES REGIONALES A PRIVILEGIER	 96
 CHAPITRE 9. LEXIQUE	 106
1. ANNEXE	107
2. BÂTIMENT	107
3. COMMERCES	107
4. CONSTRUCTION	107
5. CONSTRUCTION EXISTANTE	108
6. EMPRISE AU SOL	108
7. EXTENSION	108
8. FAÇADE	108
9. GABARIT	108
10. HAUTEUR	108
11. LIMITES SÉPARATIVES	109
12. LOCAL ACCESSOIRE	109
13. TERRAIN	109
14. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	109



Les textes figurant dans les documents du PLUi sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'approbation du PLUi par le Conseil Communautaire. Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf.

<http://www.legifrance.gouv.fr/>).

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales ont pour objet de présenter, les différents éléments composant le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Les dispositions générales expliquent ensuite en quoi la règle d'urbanisme s'applique différemment :

- ▶ Selon la localisation du projet dans les différentes parties du territoire ;
- ▶ Selon la nature du projet envisagé.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Application territoriale du règlement : Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le territoire intercommunal est composé des communes suivantes : Amance, Argançon, Beurey, Bossancourt, Champ-sur-Barse, Chaumesnil, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Dolancourt, Eclance, Epothémont, Fresnay, Fuligny, Jessains, Juzanvigny, La Chaise, La Loge-aux-Chèvres, La Rothière, La Villeneuve-au-Chêne, Lévigny, Longpré-le-Sec, Magny-Fouchard, Maisons-des-Champs, Maisons-lès-Soulaines, Montmartin-le-Haut, Morvilliers, Petit-Mesnil, Puits-et-Nuisement, Saulcy, Soulaines-Dhuys, Thil, Thors, Trannes, Vauchonvilliers, Vendeuvre-sur-Barse, Vernonvilliers, Ville-aux-Bois, Ville-sur-Terre.

Domaine d'application du règlement : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations seront, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.



Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme. **Les représentations graphiques des règles à travers les tableaux et diverses illustrations à partir du chapitre 2 au chapitre 5 du présent règlement ont une portée réglementaire et sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme.**

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

Autres réglementations applicables au territoire intercommunal :

S'appliquent indépendamment aux règles du PLUi, les effets des différents codes et règlements, notamment :

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal :

1. Les servitudes d'utilité publique instaurées en application de législations particulières conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les règles applicables sur l'ensemble du territoire français formulées dans les articles du code de l'urbanisme : R.111-2, R.111-4, R.111-25, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme ci-après ;

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

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

Article R.111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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

Article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

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

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

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

1) Les servitudes d'utilité publique

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

2) Les murs et les clôtures

Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). Leur usage est réglementé dans les sous-secteurs couverts par le PPRi (UAi, UYi, UPAi, Ai et Ni).

La Communauté de Communes envisage d'instaurer de manière obligatoire sur certains secteurs, après avis des communes, la déclaration préalable pour l'édification de murs et de clôtures.

3) Les installations et travaux divers

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

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

[...]

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

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

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

Les lotissements qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, ainsi que dans un site classé ou en instance de classement, doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

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

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

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

4) Le camping et le stationnement des caravanes

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

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

- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

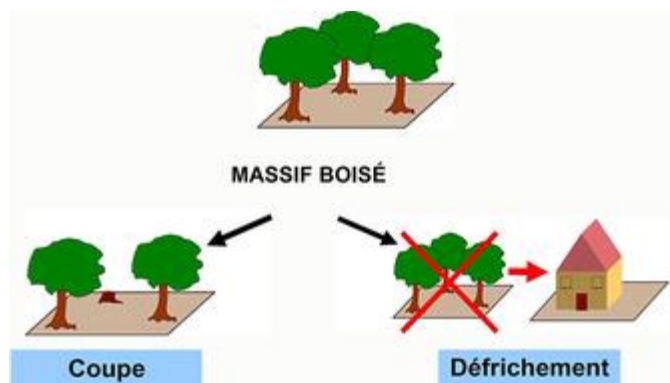
Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, **doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :**

- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
 - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

5) Les habitations légères de loisirs (HLL)

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

Les coupes et défrichements



Récolte de bois : le terrain conserve son caractère boisé.

Destruction irréversible de l'état boisé : le terrain perd définitivement sa vocation forestière (maison, route, paddock...).

COUPES

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

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

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

DÉFRICHEMENT

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

Hors espaces boisés classés (EBC) : régime d'autorisation préfectorale préalable- autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT - service économies agricole et forestière - SEAF)

La réglementation en vigueur suivant les articles L. 341-1 et L. 341-3 du Code forestier, ainsi que l'arrêté préfectoral n° 03-3524 A du 3 octobre 2003 réglementant le seuil de superficie boisée pour lequel le défrichement nécessite une autorisation **est joint en annexe du PLUi**.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du PLUi. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- ▶ Les terrains classés par le PLUi comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- ▶ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4.1. LES ZONES URBAINES

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 secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents articles du chapitre 2 du présent règlement sont :**

Zones	Description
UA	La zone UA couvre l'enveloppe urbaine. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.</i>
UAa	La zone UAa couvre une zone urbaine avec des bâtiments d'une plus grande hauteur. <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UAi	La zone UAi couvre une zone urbaine soumise au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Dolancourt et Jessains.</i>
UAc	La zone UAc couvre une zone urbaine de centralité commerciale de la commune de Vendevre-sur-Barse (identifié dans le SCoT). <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UB	La zone UB couvre le reste de l'enveloppe urbaine et notamment les extensions contiguës. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Jessains, La Villeneuve-au-Chêne et Vendevre-sur-Barse.</i>
UC	La zone UC couvre une zone urbaine avec des bâtiments d'une plus grande hauteur. <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UE	La zone UE est un secteur dédié aux équipements publics. <i>Sont concernées les communes suivantes : Epothémont, Lévigny, Longpré-le-Sec, Puits-et-Nuisement, Soulaines-Dhuys et Vendevre-sur-Barse.</i>
UH	La zone UH correspond à des secteurs urbains isolés (hameaux et groupements d'habitations isolés). <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Argançon, Trannes et Vendevre-sur-Barse.</i>
UPA	La zone UPA correspond aux terrains liés à l'activité de parc d'attractions et ses activités annexes. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon et Dolancourt.</i>
UPAi	La zone UPAi correspond aux terrains liés à l'activité de parc d'attractions et ses activités annexes. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon et Dolancourt.</i>
UPAzh	La zone UPAzh correspond aux terrains liés à l'activité de parc d'attractions et ses activités annexes. Cette zone étant située dans une zone à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon et Dolancourt.</i>
UT	La zone UT correspond à un secteur urbain lié à l'activité touristique et de loisirs, d'hébergement et de restauration. <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UY	La zone UY couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Beurey, Chaumesnil, Epothémont, Jessains, La Loge-aux-Chèvres, La Villeneuve-au-Chêne, Magny-Fouchard, Maisons-lès-Soulaines, Soulaines-Dhuys, Vendevre-sur-Barse et Ville-sur-Terre.</i>
UYc	La zone UYc couvre une zone réservée à l'accueil d'activités commerciales de périphéries à Vendevre-sur-Barse (identifié dans le SCoT). <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UYi	La zone UYi couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Est concernée la commune de Jessains.</i>
UZ	La zone UZ couvre une zone réservée à l'activité de l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (ANDRA). <i>Sont concernées les communes suivantes : Epothémont, La Chaise, Morvilliers, Soulaines-Dhuys, et Ville-aux-Bois.</i>
Uzh	La zone Uzh couvre une zone urbaine à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Argançon, Champ-sur-Barse, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Dolancourt, Epothémont, Jessains, Juzanvigny, Morvilliers, Puits-et-Nuisement, Saulcy, Soulaines-Dhuys, Thil, Thors, Vendevre-sur-Barse, et Vernonvilliers.</i>

4.2. LES ZONES À URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Zone 1AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Zone 2AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des articles du chapitre 3 du présent règlement sont :

Zones	Description
1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Bossancourt, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Dolancourt, Jessains, Juzanvigny, La Chaise, La Loge-aux-Chèvres, La Rothière, La Villeneuve-au-Chêne, Magny-Fouchard, Montmartin-le-Haut, Morvilliers, Petit-Mesnil, Saulcy, Soulaines-Dhuys, Trannes, Vauchonvilliers, Ville-sur-Terre et Vendeuvre-sur-Barse.</i>
1AUzh	La zone 1AUzh couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine dans une zone à dominante humide. <i>Est concernée la commune de Dolancourt.</i>
1AUY	La zone 1AUY couvre les extensions des zones économiques ou un nouveau secteur économique. <i>Sont concernées les communes suivantes : Epothémont, Magny-Fouchard et Vendeuvre-sur-Barse.</i>
2AU	La zone 2AU correspondant aux extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Ce secteur est fermé à l'urbanisation puisque la capacité des réseaux existants à la périphérie n'est pas suffisante. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Beurey, Bossancourt, Crespy-le-Neuf, Eclance, Fuligny, Jessains, La Chaise, La Villeneuve-au-Chêne, Lévigny, Longpré-le-Sec, Magny-Fouchard, Maison-des-Champs, Maisons-lès-Soulaines, Morvilliers, Petit-Mesnil, Puits-et-Nuisement, Soulaines-Dhuys, Thil, Thors, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse et Vernonvilliers.</i>
2AUt	La zone 2AUt couvre les extensions urbaines à vocation touristique et d'hébergement. <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>
2AUY	La zone 2AUY couvre les extensions des zones économiques ou un nouveau secteur économique. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Chaumesnil, Epothémont, Montmartin-le-Haut et Vendeuvre-sur-Barse.</i>
2AUYzh	La zone 2AUYzh couvre les extensions des zones économiques ou un nouveau secteur économique à l'intérieur d'une zone à dominante humide <i>Est concernée la commune de Epothémont</i>

4.3. LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone agricole :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du chapitre 4 du présent règlement sont :

Zones	Description
A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.</i>
Ad	STECAL - La zone Ad couvre une zone de production agricole ou d'élevage avec une activité agricole diversifiée liée aux activités de la ferme pédagogique. <i>Est concernée la commune de Champ-sur-Barse.</i>
Ai	La zone Ai couvre une zone de production agricole ou d'élevage qui convient de préserver des tissus urbains. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Dolancourt, Jessains et Trannes.</i>
Ah	STECAL - La zone Ah couvre des habitations isolées occupées par des tiers dans un secteur agricole. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon, Beurey, Bossancourt, Champ-sur-Barse, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Epothémont, Jessains, Juzanvigny, La Loge-aux-Chèvres, La Rothière, Morvilliers, Trannes et Vendeuvre-sur-Barse.</i>
Ap	La zone Ap constitue une zone de production ou d'élevage à préserver de toute construction en raison des qualités paysagères ou occupant une fonction de réservoir de biodiversité (ex : site Natura 2000). <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon, Bossancourt, Champ-sur-Barse, Dolancourt, La Loge-aux-Chèvres, La Villeneuve-au-Chêne, Petit-Mesnil, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse, et Ville-aux-Bois.</i>
Av	La zone Av couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver de toute construction. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon, Colombé-la-Fosse, Dolancourt, Saulcy et Trannes.</i>
Azh	La zone Azh couvre une zone agricole à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Beurey, Bossancourt, Chaumesnil, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Eclance, Fresnay, Fuligny, Juzanvigny, La Chaise, Lévigny, Longpré-le-Sec, Morvilliers, Petit-Mesnil, Puits-et-Nuisement, Saulcy, Soulaines-Dhuys, Thill, Thors, Trannes, Vauchonvilliers, Vendeuvre-sur-Barse, Vernonvilliers, Ville-aux-Bois, Ville-sur-Terre.</i>

4.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du chapitre 5 du présent règlement sont :

Zones	Description
N	La zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes. sauf Montmartin-le-Haut.</i>
NC	La zone NC couvre une zone naturelle protégée en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Ce secteur est spécifique aux activités de carrière et de gravière. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Chaumesnil, La Rothière, Lévigny, Petit-Mesnil, Puits-et-Nuisement et Soulaines-Dhuys.</i>
NE	STECAL - La zone NE couvre une zone naturelle dédiée aux équipements publics. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, La Villeneuve-au-Chêne, Lévigny, Magny-Fouchard et Vauchonvilliers.</i>
N-enr	STECAL - La zone N-enr couvre une zone naturelle dédiée aux installations et annexes nécessaires à la production d'énergie renouvelable. <i>Est concernée la commune d'Amance.</i>
Nh	STECAL - La zone Nh correspondant aux secteurs naturels où se trouvent des habitations isolées. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Eclance, Jessains, Juzanvigny, La Villeneuve-au-Chêne, Maisons-lès-Soulaines, Petit-Mesnil, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse, Vernonvilliers et Ville-aux-Bois.</i>
Nha	STECAL - La zone Nha correspondant aux secteurs naturels où se trouvent des habitations isolées et dans l'emprise des zones situées à moins de 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation. <i>Sont concernées les communes suivantes : Dolancourt, Juzanvigny, La Chaise et Soulaines-Dhuys</i>
Ni	La zone Ni couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Dolancourt, Jessains et Trannes.</i>
NJ	STECAL - La zone NJ couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux et habitations isolées. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.</i>
NL	STECAL - La zone NL correspondant à une zone naturelle dédiée à la pratique de loisirs. <i>Sont concernées les communes suivantes : Jessains, Morvilliers, Soulaines-Dhuys et Vernonvilliers.</i>

Zones	Description
Nm	La zone Nm correspondant à une zone naturelle dédiée aux activités militaires. <i>Est concernée la commune de Crespy-le-Neuf.</i>
Np	La zone Np constitue une zone naturelle à préserver de toute construction en raison des qualités paysagères ou occupant une fonction de réservoir de biodiversité (ex : site Natura 2000). <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Argançon, Bossancourt, Champ-sur-Barse, Dolancourt, Epothémont, La Loge-aux-Chèvres, La Villeneuve-au-Chêne, Longpré-le-Sec, Petit-Mesnil, Trannes, Vendevre-sur-Barse et Ville-aux-Bois.</i>
Nt	STECAL - La zone Nt correspondant à une zone naturelle liée au golf. <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
Ny	STECAL - La zone Ny couvre une zone naturelle qui accueille un restaurant rapide. <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
Nzh	La zone Nzh couvre une zone naturelle à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Crespy-le-Neuf, Fuligny, Jessains, Longpré-le-Sec, Maisons-lès-Soulaines, Petit-Mesnil, Soulaines-Dhuys, Trannes, Vendevre-sur-Barse et Ville-aux-Bois.</i>

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

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé l'encadrement réglementaire du recours aux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zones agricoles, naturelles ou forestières (A ou N) des plans locaux d'urbanisme. La loi LAAF du 13 octobre 2014 a, quant à elle, étendu le champ d'application du changement de destination des bâtiments agricoles en dehors des zones constructibles. La loi MACRON du 6 août 2015, a précisé que les bâtiments d'habitation existants peuvent fait l'objet d'extensions ou d'annexes dans les zones A et N.

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées dans les zones A et N, peut permettre certaines constructions. Le STECAL prend la forme d'un sous-secteur constructible dans la zone agricole ou naturelle et forestière qui encadre des possibilités de constructions dans les limites définies par le présent article.

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

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont les sous-secteurs Ad, Ah, NE, N-enr, Nh, Nha, NJ, NL, Nt et Ny. Ces secteurs délimités sont soumis pour avis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

ARTICLE 6 – EXTENSIONS OU ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION

En dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants en zone naturelle ou agricole peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise **la zone d'implantation** et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. En d'autres termes, le règlement ne peut autoriser les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation dans l'ensemble de la zone A ou N, mais définir précisément l'espace où ces possibilités ne remet pas en question le caractère naturel ou forestier ou agricole de la zone. Ce type de construction peut être interdit dans certaines zones réglementées du PPRi. Les dispositions du règlement sont soumises, pour avis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**) qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées, que sur les règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.

ARTICLE 7 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

En vertu de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée à des parties de la zone urbaine, naturelle ou agricole sur le plan de zonage. Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- ▶ De soumettre à autorisation préalable certaines coupes ou abattage d'arbres ;
- ▶ D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- ▶ D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

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

De manière générale, les élus n'ont pas souhaité mobiliser l'outil EBC (autorisation de défrichement rejeté de plein droit), renvoyant à l'arrêté préfectoral, fixant les seuils de saisine pour la demande de défrichement

ARTICLE 8 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales, susceptibles d'être délimitées par le PLUi en application du code l'urbanisme. Les emplacements réservés constituent des emprises destinées à la réalisation des projets de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

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

ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER

En vertu de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »

Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumise à aucun régime d'autorisation à **une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir). Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

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

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

ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 12 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

La délibération du conseil communautaire, ainsi que les zones concernées par le droit de préemption urbain sont indiquées dans le document « annexes » du PLU → **décision au moment de l'approbation.**

ARTICLE 13 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

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

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

ARTICLE 12 – DROIT À LA VILLE POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

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

Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation). Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies. Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

ARTICLE 13 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, et selon la destination du bâtiment. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destination prévus à l'article R 151-28
❶ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
❷ Habitation	Logement
	Hébergement
❸ Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
❹ Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
❺ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Destination	Définition des sous-destinations
❶ Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
❷ Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
❸ Commerce et activités de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l' article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination	Définition des sous-destinations
<p>④ Équipement d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>⑤ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
	<p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>
<p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>	

ARTICLE 14 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

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

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

Ces dispositions définissent une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à la réduction de la constructibilité maximale théorique.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, **il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLUi** tels que les annexes et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 15 - APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 16 – COMMUNES CONCERNÉES PAR LES ZONES DU PLUI

Commune	Zone U														Zone AU						Zone A						Zone N																															
	UA	UAa	UAc	UAI	UB	UC	UE	UH	UPA	UPAI	UPAzh	UT	UY	UYc	UYi	UZ	Uzh	1AU	1AUzh	1AUY	2AU	2AUT	2AUY	2AUYzh	A	Ad	Ai	Ah	Ap	Av	Azh	N	NC	NE	N-enr	Ni	NJ	Nh	Nha	NL	Nm	Np	Nt	Ny	Nzh													
Amance																																																										
Argançon																																																										
Beurey																																																										
Bossancourt																																																										
Champ sur Barse																																																										
Chaumesnil																																																										
Colombé-la-Fosse																																																										
Crespy-le-Neuf																																																										
Dolancourt																																																										
Eclance																																																										
Epothémont																																																										
Fresnay																																																										
Fuligny																																																										
Jessains																																																										
Juzanvigny																																																										
La Chaise																																																										
La Loge aux Chèvres																																																										
La Rothière																																																										
La Villeneuve au Chêne																																																										
Commune	Zone U														Zone AU						Zone A						Zone N																															

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents articles du chapitre 2 du présent règlement sont :

Zones	Description
UA	La zone UA couvre l'enveloppe urbaine. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.</i>
UAa	La zone UAa couvre une zone urbaine avec des bâtiments d'une plus grande hauteur. <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UAi	La zone UAi couvre une zone urbaine soumise au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Dolancourt et Jessains.</i>
UAc	La zone UAc couvre une zone urbaine de centralité commerciale de la commune de Vendevre-sur-Barse (identifié dans le SCoT). <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UB	La zone UB couvre le reste de l'enveloppe urbaine et notamment les extensions contiguës. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Jessains, La Villeneuve-au-Chêne et Vendevre-sur-Barse.</i>
UC	La zone UC couvre une zone urbaine avec des bâtiments d'une plus grande hauteur. <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UE	La zone UE est un secteur dédié aux équipements publics. <i>Sont concernées les communes suivantes : Epothémont, Lévigny, Longpré-le-Sec, Puits-et-Nuisement, Soulaines-Dhuys et Vendevre-sur-Barse.</i>
UH	La zone UH correspond à des secteurs urbains isolés (hameaux et groupements d'habitations isolés). <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Argançon, Bossancourt, Trannes et Vendevre-sur-Barse.</i>
UPA	La zone UPA correspond aux terrains liés à l'activité de parc d'attractions et ses activités annexes. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon et Dolancourt.</i>
UPAi	La zone UPA correspond aux terrains liés à l'activité de parc d'attractions et ses activités annexes. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon et Dolancourt.</i>
UPAzh	La zone UPA correspond aux terrains liés à l'activité de parc d'attractions et ses activités annexes. Cette zone étant située dans une zone à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon et Dolancourt.</i>
UT	La zone UT correspond à un secteur urbain lié à l'activité touristique et de loisirs, d'hébergement et de restauration. <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UY	La zone UY couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Beurey, Chaumesnil, Epothémont, Jessains, La Loge-aux-Chèvres, La Villeneuve-au-Chêne, Magny-Fouchard, Maisons-lès-Soulaines, Soulaines-Dhuys, Vendevre-sur-Barse et Ville-sur-Terre.</i>
UYc	La zone UYc couvre une zone réservée à l'accueil d'activités commerciales de périphéries à Vendevre-sur-Barse (identifié dans le SCoT). <i>Est concernée la commune de Vendevre-sur-Barse.</i>
UYi	La zone UYi couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de petites industries. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Est concernée la commune de Jessains.</i>
UZ	La zone UZ couvre une zone réservée à l'activité de l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (ANDRA). <i>Sont concernées les communes suivantes : Epothémont, La Chaise, Morvilliers, Soulaines-Dhuys, et Ville-aux-Bois.</i>
Uzh	La zone Uzh couvre une zone urbaine à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Argançon, Champ-sur-Barse, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Dolancourt, Epothémont, Jessains, Juzanvigny, Morvilliers, Puits-et-Nuisement, Saulcy, Soulaines-Dhuys, Thil, Thors, Vendevre-sur-Barse, et Vernonvilliers.</i>

Rappel : Dans le périmètre des abords des monuments historiques classés, les constructions projetées devront respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

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

U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Liste des destinations et sous-destinations interdites :	Différents secteurs de la zone U																
	UA	UAa	UAc	UAi	UB	UC	UE	UH	UPA	UPAi	UPAzh	UT	UY	UYc	UYi	UZ	Uzh
Les constructions à usage d'habitation en particulier les logements							X		X	X	X					X	
Les constructions à destination industrielle	X	X		X	X	X	X	X				X					X
Les constructions à destination d'entrepôt	X	X		X	X	X		X				X					X

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

1.1. Rappels

1. Les constructions, aménagements et installations situées dans le périmètre des **orientations d'aménagements et de programmation doivent être compatibles avec dernières** (cf. document n°3 du PLUi).
2. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. **En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente**, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). **Pour savoir si le territoire de votre commune est concerné par l'obligation de déclaration préalable, se référer en annexe du présent règlement.** Les murs et clôtures sont réglementés dans les zones couvertes par le PPRi. **Conformément au PPRi, dans le sous-secteur UAi, UPAi et UYi, les murs pleins et murs bahuts sont interdits, sauf si positionnés dans le sens d'écoulement des eaux ; seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.**
3. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
5. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique.**

1.2. Sont interdits dans l'ensemble de la zone U :

1. Les nouveaux bâtiments d'élevage (renfermant des animaux) et leurs annexes (salle de traite, stockage de déjections), autres que de l'élevage de type familial (production destinée à la seule consommation familiale). L'implantation de bâtiment agricole hormis pour le stockage de matériel à l'intérieur de la zone urbaine occasionnant régulièrement des périmètres de réciprocité entre les exploitants agricoles et les tiers. Ceux-ci devront s'implanter en zone agricole (A).
2. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
3. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.

1.3. De plus, sont interdits, spécifiquement dans les sous-secteurs UA, UAa, UAi, UB, UC, UE, UH, UT : Les activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.4. Sont interdits sauf dans la zone UAc, les nouveaux commerces [cf. définition dans la partie « lexique » à la fin du document – [renvoi : 3. COMMERCES](#)] à l'exception des extensions des commerces existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. Cette disposition est imposée par le Schéma de Cohérence Territorial.

1.5. Sont interdits dans la zone UYc, les nouveaux commerces [cf. définition dans la partie « lexique » à la fin du document – [renvoi : 3. COMMERCES](#)] d'une surface de vente de moins de 300 mètres carrés et les nouveaux commerces alimentaires d'une surface de vente de plus de 1 000 mètres carrés. Cette disposition est imposée par le Schéma de Cohérence Territorial.

1.6. Dans le sous-secteur UAi, UPAi et UYi, sont interdits : Les constructions, occupations, et utilisations des sols interdites dans le règlement du PPRi en vigueur.

1.7. Sauf dans le sous-secteur UT sont interdits, les terrains aménagés de camping caravanning, les habitations légères de loisirs et le camping.

1.8. Les occupations et utilisations du sol autorisées suivantes à condition de respecter les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

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

Généralités applicables à l'ensemble de la zone, sont autorisés :

1. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
3. Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe précédent à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances.
4. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
 - Lié à une activité existante ;
 - Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
 - Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
 - Ou lié à un chantier.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). **Dans les sous-secteurs UA, UAa, UAi, UB, UC, UE, UH, UT,** les ICPE sont autorisées sous réserve :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
6. **Dans les sous-secteurs UAi, UPAi et UYi,** sont autorisées les constructions, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PPRi en vigueur.

7. **Dans le sous-secteur UT**, sont autorisées les structures liées à un golf, un parc de loisirs ou d'une zone touristique telle que la restauration, l'accueil, l'hébergement, la création de hangar pour le stockage et l'entretien, des abris-pluie, l'hébergement à l'année pour le personnel et hébergement de type hôtelier.

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

1. Les extensions, vérandas, piscines, annexes, garages, abris de jardin. Des règles différentes peuvent s'appliquer dans les zones identifiées dans le PPRi en vigueur.
2. **Dans le sous-secteur Uzh**, les constructions, annexes, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PLUi, sous réserve :
 - D'être limitée à 30% de la superficie totale de la parcelle (emprise au sol) ;
 - De ne pas comporter de sous-sol ou une cave ;
 - Être obligatoirement construites sur vide sanitaire.

Concernant les bâtiments à usage professionnel, sont autorisés :

1. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à destination agricole, à condition que l'activité soit compatible avec les constructions à usage d'habitation.
2. **Seulement dans la zone UAc**, les extensions des commerces [cf. définition dans la partie « lexique » à la fin du document – renvoi : 3. COMMERCES] existants sans limite de surface.
3. **Dans toutes les zones U sauf dans la UAc où la règle est différente**, les extensions des [cf. définition dans la partie « lexique » à la fin du document – renvoi : 3. COMMERCES] existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. Il existe quelques commerces [cf. Définition] situés en dehors de la zone UAc, ceux-ci sont limités dans leur développement à 10% de la surface de plancher existante.

Concernant le parc d'attractions ouvert au public, sont autorisés :

Seulement en zone UPA :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation d'un parc d'attractions ouvert au public ;
- Les structures touristiques (restauration, accueil, ...) et structures liées à l'hébergement ;
- Les installations et ouvrages techniques liés à l'exploitation et l'entretien d'un parc d'attractions.

En zone UPAzh, les constructions et installations autorisés seront limitées à 30% de la superficie totale de la parcelle, ne pas comporter de sous-sol ou une cave et être obligatoirement construites sur vide sanitaire.

En zone UPAi, les constructions, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PPRi en vigueur.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondants à l'intérêt général, sont autorisés :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
3. Les antennes.
4. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables sous condition que l'énergie produite doit être majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution.
5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITÉ SOCIALE

Lors d'une opération portant sur au moins 20 logements, ou sur un programme de logements excédant 2 000 m² (ex : 18 x 110 m² ou 25 x 80 m²) de surface de plancher **réservé à l'habitation**, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 20% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Lors d'une opération portant sur au moins 80 logements, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur doit prévoir une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment, l'implantation en rez-de-chaussée des programmes de logements, bureaux, équipements, ...

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans le sous-secteur UA_i, UPA_i et UY_i où le PPR_i peut imposer des règles différentes.

Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

1.2. La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

Hauteur maximale par secteur de la zone U du PLUi	Différents secteurs de la zone U																
	UA	UAa	UAc	UAi	UB	UC	UE	UH	UPA	UPAi	UPAzh	UT	UY	UYc	UYi	UZ	Uzh
A 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X			X	X			X									X
Pour les logements collectifs, la limite est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X			X	X			X									X
A 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère		X	X			X											

Exemple d'un bâtiment d'habitation limité à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le bâtiment est inférieur à la limite maximale, ici l'égout du toit est à 2,8 mètres de hauteur)



Exemple d'un bâtiment d'habitation limité à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le sommet de l'acrotère est à 8 mètres de hauteur)



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

- Dans les sous-secteurs UE, UPA, UPAi, UPAzh, UY, UYc, UYi et UZ ;
- Pour les silos et pour les centrales à béton ;
- Pour les antennes téléphoniques et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

1.3. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- La hauteur des abris de jardin ne pouvant pas excéder 3 mètres en tout point ;
- Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente, régulièrement accordée.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

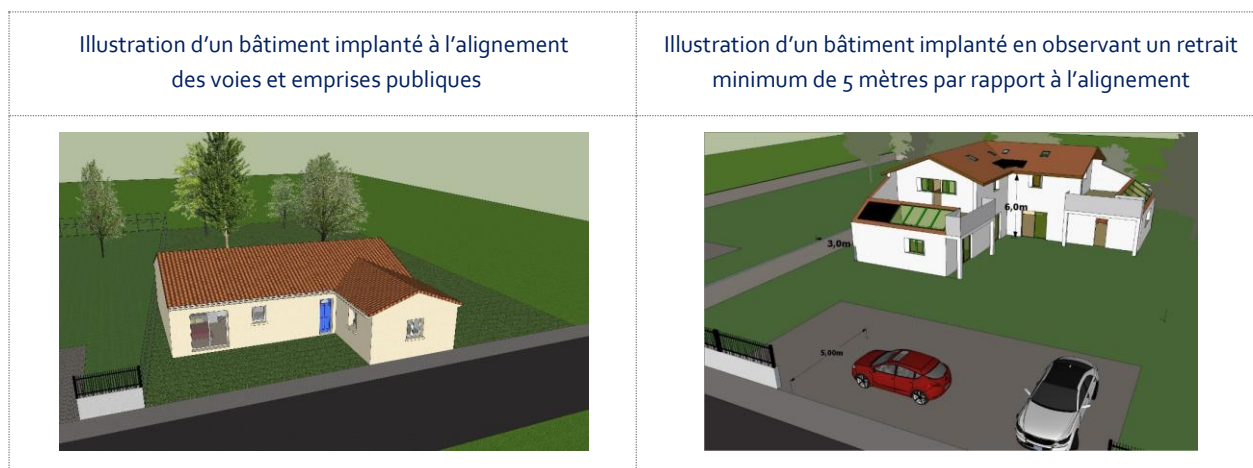
- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie inférieur ou égal à 0.60 mètre ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie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

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

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

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLUi	Différents secteurs de la zone U																
	UA	UAa	UAc	UAi	UB	UC	UE	UH	UPA	UPAi	UPAz	UT	UY	UYc	UYi	UZ	Uzh
A l'alignement	X	X	X	X													X
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)	X	X	X	X	X	X		X					X	X	X	X	X
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement					X	X		X					X	X	X	X	X

Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.



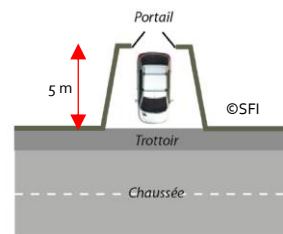
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans les sous-secteurs UE, UPA, UPAi et UPAz et UZ ;
- Aux annexes, abris de jardin et piscines.

2.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Un recul de 25 mètres de l'axe des routes départementales, voies classées bruyantes ou classées à grande circulation ;
- Concernant les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction ;
- Concernant une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble ou une opération ayant au moins 50 mètres de front de rue ;
- Concernant les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- Concernant des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un **élément repéré au plan de zonage**.
- Concernant des ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 20 m²) ;

Si la configuration de la parcelle le permet (suffisamment profonde), **il est recommandé** une implantation des portails et des portes de garage en recul de 5 mètres par rapport à la voirie (pour ne pas altérer la circulation routière, garantir un bon angle de visibilité et donc la sécurité routière).



3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

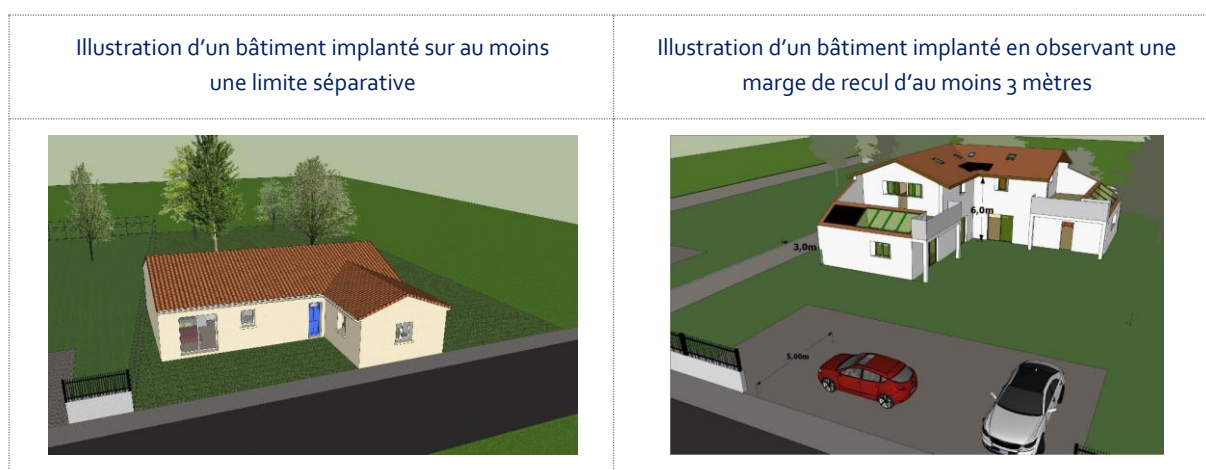
3.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.2. L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peuvent pas être implantés à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau aériens (non busés).

3.3. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLUi	Différents secteurs de la zone U																
	UA	UAa	UAc	UAi	UB	UC	UE	UH	UPA	UPAi	UPAzh	UT	UY	UYc	UYi	UZ	Uzh
Implantation sur au moins une limite séparative	X	X	X	X	X	X		X					X	X	X		X
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	X	X	X	X	X		X				X	X	X	X		X

Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans les sous-secteurs UE, UPA, UPAi, UPAzh et UZ ;
- Aux piscines et à leurs aménagements extérieurs.

3.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative ;
- Pour les abris de jardin ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain** doit être :

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

Illustration pour la construction d'un autre bâtiment accolé à un bâtiment existant



Illustration pour la construction d'un autre bâtiment avec une marge de recul d'au moins 3 mètres



5. EMPRISE AU SOL

5.1. Règles d'emprise maximale

Règles d'emprise par secteur de la zone U du PLUi	Différents secteurs de la zone U																
	UA	UAa	UAc	UAi	UB	UC	UE	UH	UPA	UPAi	UPAzh	UT	UY	UYc	UYi	UZ	Uzh
L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.		X	X			X	X		X			X	X	X		X	
L'emprise au sol est limitée par le règlement du PPRi en vigueur.				X						X					X		
Si la parcelle est inférieure à 250 m ² alors l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	X																
Si la parcelle a une taille entre 251 et 600 m ² alors l'emprise au sol des constructions est limitée à 80%.	X																
Au-delà de 601 m ² l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%	X																
L'emprise au sol cumulée des constructions principales, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 30% de la partie de la parcelle concernée par la présence d'une zone à dominante humide.											X						X
L'emprise au sol cumulée des constructions principales, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.					X		X										

Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

Illustration représentant une emprise au sol maximale de 30% de la superficie de la parcelle

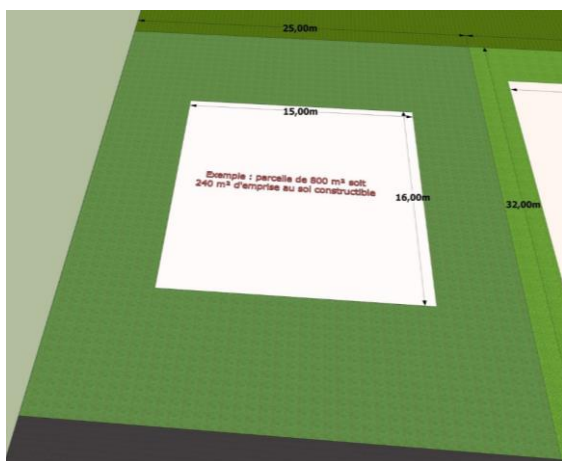
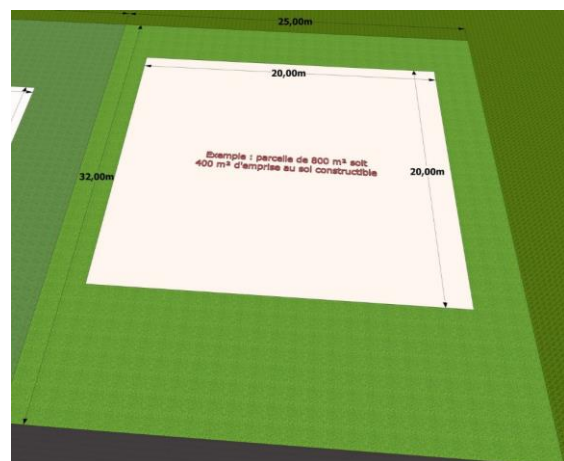


Illustration représentant une emprise au sol maximale de 50% de la superficie de la parcelle



5.2. Des emprises au sol maximales différentes de celles prévues ci-dessus sont possibles, sauf dans le sous-secteur UAi, UPAi et UYi où le règlement du PPRi en vigueur s'applique :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront déroger aux règles d'emprise maximale ;
- Pour les bâtiments passifs ou bâtiments à énergie positive ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les constructions relevant d'une activité artisanale, commerciale ou avec une activité économique ;
- Pour les abris de jardin, des annexes et piscines.

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

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

1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

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

1.2. Constructions à valeur patrimoniale, architecturale ou paysagère, repérées au plan de zonage

Les constructions à valeur patrimoniale, architecturale ou paysagère pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

1.3. Toitures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.4. Ouvertures - Menuiseries

Les menuiseries seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

1.5. Murs / Revêtements extérieurs

Les enduits teintés seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

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

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

1.7. Clôtures sur voie publique

Les clôtures matérialisent la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours.

Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone U du PLUi	Différents secteurs de la zone U																
	UA	UAa	UAc	UAi	UB	UC	UE	UH	UPA	UPAi	UPAzh	UT	UY	UYc	UYi	UZ	Uzh
Hauteur non réglementée							X		X	X	X	X	X	X	X		
La clôture de type grillage est limitée à 2 mètres	X	X	X	X	X	X		X									X
La clôture minérale ne devra pas dépasser 1,8 mètre en tout point, sauf en cas de rénovation.	X	X	X	X	X	X		X									X
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (1 mètre de haut maximum) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point.	X	X	X		X	X		X									X

Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

Sont interdits, les clôtures faisant obstacle au libre écoulement des eaux en zones UAi, UPAi et UYi, sauf si elle imposée par les Bâtiments de France.



1.8. Collecte sélective des déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout programme à partir de 20 logements, ainsi que pour les activités et équipements collectifs. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion par un traitement architectural ou paysager.

Sauf impossibilité technique, l'installation ou l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet comportant au moins 20 logements.

1.9. Poste de transformation électrique

Dès que le programme de logements comporte au moins 20 logements, les postes de transformation et sous-stations de chauffage seront intégrés aux constructions, sauf impossibilité technique.

1.10. Exception

Les dispositions citées précédemment ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations des secteurs UE, UPA, UPAi, UPAz et UZ ;
- Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra a minima être respectée, celle-ci ne s'applique pas à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...).

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. En matière de performances environnementales, les aménagements de plantations en bordure de fossé devront privilégier les essences caractéristiques des milieux humides telles que les plantes hygrophiles, comme par exemple les aulnes.

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

Les surfaces laissées libres de toute construction ou aménagement minéral devront être traitées en espaces verts. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Elles peuvent faire l'objet d'aires de jeux et d'agrément, elles peuvent être plantées ou arborées. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Parmi elles, on peut citer les arbres à hautes tiges suivants qui pourraient être plantés : le chêne pédonculé, le chêne sessile, le hêtre, le tilleul à petites feuilles, l'érable sycomore, l'érable plane, l'érable champêtre, le merisier, l'aulne glutineux, le châtaignier, l'alisier torminal, le noyer, le peuplier, l'épicéa commun, le pin sylvestre [Source : Principales essences humides en Champagne Humide – CRPF 2002]. **Une liste indicative des essences régionales est annexée au règlement écrit.** Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

En dehors des espaces de circulation, aires de stationnement et des terrasses, les surfaces résiduelles issues des marges de recul visibles de la rue seront traitées **de préférence** en espaces verts (planté, paysagé ou arboré). Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. GÉNÉRALITÉS

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **le règlement ne peut pas prescrire de règles pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.**

Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

4.2. OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES MOTORISÉS POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION ET DE BUREAUX (CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 151-30 CU)

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

- Pour les immeubles d'habitations collectives, 0,75 m² jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher, ce qui correspond à 1 place de vélo pour 100 m² (1 place fait 1,5 m² soit 0,75 m x 2 m).

4.3. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions à destination d'habitation inférieure ou égale à 99 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les extensions à destination d'habitation supérieure ou égale à 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLUi, il n'est pas exigé de place supplémentaire ;

4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

Règles minimales de stationnement	Différents secteurs de la zone U																
	UA	UAa	UAc	UAi	UB	UC	UE	UH	UPA	UPAi	UPAzh	UT	UY	UYc	UYi	UZ	Uzh
1 place de stationnement pour les logements de moins de 49 m ² de surface de plancher	X	X	X	X													X
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m ² .					X	X		X									
1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X	X	X	X	X	X		X									X

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions situées dans les sous-secteurs UE, UPA, UPai, UPazh, UT, UY, UYc, UYi et Uz. Les aires de stationnement pour les véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés. Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **aucune place de stationnement n'est imposée pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.**

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

4.3.4. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

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

1.1. GÉNÉRALITÉS

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours

d'urgence. Les accès et voiries doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

1.2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 4 mètres**, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

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

1.3. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

1.4. ACCESSIBILITÉ DES SECOURS

Les prescriptions suivantes énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Aube doivent être prises en compte.

Voie « engins » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^e ou 4^e famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Hauteur libre de 3,5 mètres ;
- Largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus ;
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum) ;
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres ;
- Sur largeur dans les virages : $S = 15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m ;
- Pente inférieure à 15%.

Voie « échelle » :

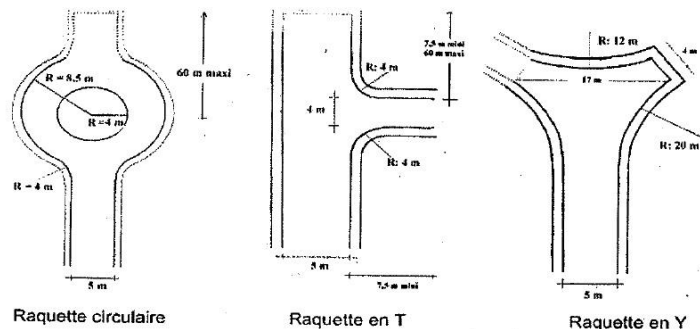
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^e famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus ;
- Hauteur libre de 3,5 mètres ;
- Force portante : 160 kN (90kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum) ;
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres ;
- Sur largeur dans les virages : $S = 15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m ;
- Résistance au poinçonnement de 80 kN sur une surface de 0,20 m² ;
- Pente inférieure à 10%.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour ce faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :

Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égale à 60 mètres, avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.



U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

2.1. ALIMENTATION EN EAU

2.1.1. Eau potable :

Toute construction nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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

2.1.2. Eau à usage non domestique :

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

2.2. ASSAINISSEMENT

2.2.1. Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation, si le réseau public existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne, muni d'un dispositif d'épuration approprié, conformément aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

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

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

2.2.3. Eaux pluviales :

La limitation de l'emprise au sol participe à une meilleure gestion des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.
- En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sols), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

2.4. SÉCURITÉ INCENDIE

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des articles du chapitre 3 du présent règlement sont :

Zones	Description
1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Bossancourt, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Dolancourt, Jessains, Juzanvigny, La Chaise, La Loge-aux-Chèvres, La Rothière, La Villeneuve-au-Chêne, Magny-Fouchard, Montmartin-le-Haut, Morvilliers, Petit-Mesnil, Saulcy, Soulaines-Dhuys, Trannes, Vauchonvilliers, Ville-sur-Terre et Vendeuvre-sur-Barse.</i>
1AUzh	La zone 1AUzh couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine dans une zone à dominante humide. <i>Est concernée la commune de Dolancourt.</i>
1AUY	La zone 1AUY couvre les extensions des zones économiques ou un nouveau secteur économique. <i>Sont concernées les communes suivantes : Epothémont, Magny-Fouchard et Vendeuvre-sur-Barse.</i>
2AU	La zone 2AU correspondant aux extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Ce secteur est fermé à l'urbanisation puisque la capacité des réseaux existants à la périphérie n'est pas suffisante. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Beurey, Bossancourt, Crespy-le-Neuf, Eclance, Fuligny, Jessains, La Chaise, La Villeneuve-au-Chêne, Lévigny, Longpré-le-Sec, Magny-Fouchard, Maison-des-Champs, Maisons-lès-Soulaines, Morvilliers, Petit-Mesnil, Puits-et-Nuisement, Soulaines-Dhuys, Thil, Thors, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse et Vernonvilliers.</i>
2AUt	La zone 2AUt couvre les extensions urbaines à vocation touristique et d'hébergement. <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>
2AUY	La zone 2AUY couvre les extensions des zones économiques ou un nouveau secteur économique. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Chaumesnil, Epothémont, Montmartin-le-Haut et Vendeuvre-sur-Barse.</i>
2AUYzh	La zone 2AUYzh couvre les extensions des zones économiques ou un nouveau secteur économique à l'intérieur d'une zone à dominante humide <i>Est concernée la commune de Epothémont</i>

La zone à urbaniser est délimitée aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de la zone **1AU** ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLUi).

Règlement applicable aux zones 1AU, 1AUt et 1AUY

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

1AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Liste des destinations et sous-destinations interdites :	Différents secteurs de la zone 1AU		
	1AU	1AUzh	1AUY
Les constructions à usage d'habitation et plus précisément les logements			X
Les commerces et activités de services et plus précisément les hébergements hôteliers et touristiques	X	X	X
Les constructions à destination industrielle	X	X	
Les constructions à destination d' entrepôt	X	X	

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

1.1. Rappels

1. Les constructions, aménagements et installations situées dans le périmètre des **orientations d'aménagements et de programmation doivent être compatibles avec dernières** (cf. document n°3 du PLUi).
2. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. **En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente**, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). [Pour savoir si le territoire de votre commune est concerné par l'obligation de déclaration préalable, se référer en annexe du présent règlement.](#)
3. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
5. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique.**

1.2. Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AU :

1. Les terrains aménagés de camping caravaning, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les nouveaux bâtiments d'élevage (renfermant des animaux) et leurs annexes (salle de traite, stockage de déjections), autres que de l'élevage de type familial (production destinée à la seule consommation familiale). L'implantation de bâtiment agricole hormis pour le stockage de matériel à l'intérieur de la zone urbaine occasionnant régulièrement des périmètres de réciprocité entre les exploitants agricoles et les tiers. Ceux-ci devront s'implanter en zone agricole (A).
3. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
4. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.

1.3. Les occupations et utilisations du sol autorisées suivantes à condition de respecter les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

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

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
3. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
 - Lié à une activité existante ;
 - Lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
 - Compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
 - ou lié à un chantier.
4. Dans le sous-secteur 1AUY les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
5. Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement

Concernant les bâtiments à usage d'habitation :

1. **Seulement dans le sous-secteur 1AU**, la construction de bâtiment à usage d'habitation.
2. **Seulement dans le sous-secteur 1AU**, les extensions, vérandas, piscines, annexes, garages, abris de jardin.
3. **Dans le sous-secteur 1AUzh**, les constructions, annexes, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PLUi, sous réserve :
 - D'être limitée à 30% de la superficie totale de la parcelle (emprise au sol) ;
 - De ne pas comporter de sous-sol ou une cave ;
 - Être obligatoirement construites sur vide sanitaire.

Concernant les bâtiments à usage professionnel :

1. Les constructions à destination artisanale ou commerciale.
2. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes.
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production.

Concernant les activités de loisirs, touristiques et d'hébergement :

1. Seulement dans le sous-secteur 1AUt :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation d'un parc de loisirs ou d'une zone touristique ;
- Les structures touristiques (restauration, accueil, ...) et structures liées à l'hébergement ;
- Les installations et ouvrages techniques liés à l'exploitation et l'entretien d'un parc de loisirs ou d'une zone touristique.

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

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
3. Les antennes.
4. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables.
5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

1AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITÉ SOCIALE

Seulement dans le secteur 1AU et 1AUzh, lors d'une opération portant sur au moins 20 logements, ou sur un programme de logements excédant 2 000 m² (ex : 18 x 110 m² ou 25 x 80 m²) de surface de plancher **réservé à l'habitation**, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 20% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Seulement dans le secteur 1AU et 1AUzh, lors d'une opération portant sur au moins 80 logements, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur doit prévoir une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment, l'implantation en rez-de-chaussée des programmes de logements, bureaux, équipements, ...

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

1.2. La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

Hauteur maximale par secteur de la zone 1AU du PLUi	Différents secteurs de la zone 1AU		
	1AU	1AUzh	1AUY
A 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X	X	
Pour les logements collectifs, la limite est fixée à 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X	X	

Exemple d'un bâtiment d'habitation limité à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le bâtiment est inférieur à la limite maximale, ici l'égout du toit est à 2,8 mètres de hauteur)



Exemple d'un bâtiment d'habitation limité à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le sommet de l'acrotère est à 8 mètres de hauteur)



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

- Dans le sous-secteur 1AUY ;
- Pour les silos et les centrales à béton ;
- Pour les antennes téléphoniques et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

1.3. Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- La hauteur des abris de jardin ne pouvant pas excéder 3 mètres en tout point ;
- Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente, régulièrement accordée.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

Si un secteur de la zone 1AU est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

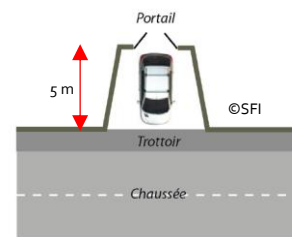


Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux annexes, abris de jardin et piscines.

2.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Un recul de 25 mètres de l'axe des routes départementales, voies classées bruyantes ou classées à grande circulation ;
- Concernant les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction ;
- Concernant une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble ou une opération ayant au moins 50 mètres de front de rue ;
- Concernant les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- Concernant des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- Concernant des ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 20 m²) ;

Si la configuration de la parcelle le permet (suffisamment profonde), **il est recommandé** une implantation des portails et des portes de garage en recul de 5 mètres par rapport à la voirie (pour ne pas altérer la circulation routière, garantir un bon angle de visibilité et donc la sécurité routière).



3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.2. L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peuvent pas être implantés à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau aériens (non busés).

3.3. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation par secteur de la zone 1AU du PLUi	Différents secteurs de la zone 1AU		
	1AU	1AUzh	1AUY
Implantation sur au moins une limite séparative	X	X	X
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	X	X

Si un secteur de la zone 1AU est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.



Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux piscines et à leurs aménagements extérieurs.

3.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative ;
- Pour les abris de jardin ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

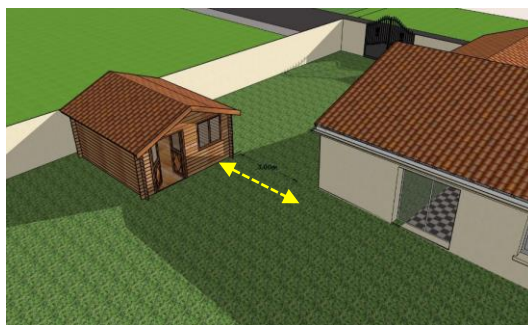
En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain** doit être :

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

Illustration pour la construction d'un autre bâtiment accolé à un bâtiment existant



Illustration pour la construction d'un autre bâtiment avec une marge de recul d'au moins 3 mètres



5. EMPRISE AU SOL

5.1. Règles d'emprise maximale

Règles d'emprise par secteur de la zone 1AU du PLUi	Différents secteurs de la zone 1AU		
	1AU	1AUzh	1AUy
L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.			X
L'emprise au sol cumulée des constructions principales, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 30% de la partie de la parcelle concernée par la présence d'une zone à dominante humide.		X	
L'emprise au sol cumulée des constructions principales, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.	X		

Si un secteur de la zone 1AU est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

5.2. Des emprises au sol maximales différentes de celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront déroger aux règles d'emprise maximale ;
- Pour les bâtiments passifs ou bâtiments à énergie positive ;
- Pour les constructions relevant d'une activité artisanale, commerciale ou avec une activité économique ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les abris de jardin, des annexes et piscines.

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

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

1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

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

1.2. Toitures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. **Ces dispositions ne s'appliquent** ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.3. Ouvertures - Menuiseries

Seulement pour le sous-secteur 1AU et 1AUzh, les menuiseries seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

Les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

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

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

1.6. Clôtures sur voie publique

Les clôtures matérialisent la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours.

Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone 1AU du PLUi	Différents secteurs de la zone 1AU		
	1AU	1AUzh	1AUy
Hauteur non réglementée.			X
La clôture de type grillage est limitée à 2 mètres	X	X	
La clôture minérale ne devra pas dépasser 1,8 mètre en tout point, sauf en cas de rénovation.	X	X	
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (1 mètre de haut maximum) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point.	X	X	

Si un secteur de la zone 1AU est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

Illustration d'un mur d'une hauteur de 1,8 mètre



Illustration d'un mur bahut de 1 mètre surmonté de grilles (limité à 2 mètres en tout point)



1.7. Collecte sélective des déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout programme à partir de 20 logements, ainsi que pour les activités et équipements collectifs. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion par un traitement architectural ou paysager.

Sauf impossibilité technique, l'installation ou l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet comportant au moins 20 logements.

1.8. Poste de transformation électrique

Dès que le programme de logements comporte au moins 20 logements, les postes de transformation et sous-stations de chauffage seront intégrés aux constructions, sauf impossibilité technique.

1.9. Exception

Les dispositions citées précédemment ne s'appliquent pas aux constructions et équipement public ou d'intérêt collectif.

2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra a minima être respectée, celle-ci ne s'applique pas à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...).

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

En matière de performances environnementales, les aménagements de plantations en bordure de fossé devront privilégier les essences caractéristiques des milieux humides telles que les plantes hygrophiles, comme par exemple les aulnes.

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

Les surfaces laissées libres de toute construction ou aménagement minéral devront être traitées en espaces verts. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Elles peuvent faire l'objet d'aires de jeux et d'agrément, elles peuvent être plantées ou arborées. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Parmi elles, on peut citer les arbres à hautes tiges suivants qui pourraient être plantés : le chêne pédonculé, le chêne sessile, le hêtre, le tilleul à petites feuilles, l'érable sycomore, l'érable plane, l'érable champêtre, le merisier, l'aulne glutineux, le châtaignier, l'alisier torminal, le noyer, le peuplier, l'épicéa commun, le pin sylvestre [Source : Principales essences humides en Champagne Humide – CRPF 2002]. Une liste indicative des essences régionales est annexée au règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

En dehors des espaces de circulation, aires de stationnement et des terrasses, les surfaces résiduelles issues des marges de recul visibles de la rue seront traitées de préférence en espaces verts (planté, paysagé ou arboré). Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

1AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. GÉNÉRALITÉS

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, le règlement ne peut pas prescrire de règles pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

4.2. OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION ET DE BUREAUX (CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 151-30 CU)

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

- Pour les immeubles d'habitations collectives, 0,75 m² jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les immeubles de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher, ce qui correspond à 1 place de vélo pour 100 m² (1 place fait 1,5 m² soit 0,75 m x 2 m).

4.3. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL

4.3.1. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

Règles minimales de stationnement pour la zone 1AU	Différents secteurs de la zone 1AU		
	1AU	1AUzh	1AUy
1 place de stationnement pour les logements de moins de 49 m ² de surface de plancher	X	X	
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m ² .	X	X	
1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X	X	

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif. Les aires de stationnement pour les véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernées, **aucune place de stationnement n'est imposée pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.**

4.3.2. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces :

Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.

4.3.3. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales :

Pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée.

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions à destination d'habitation inférieure à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les extensions à destination d'habitation supérieure à 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLUi, il n'est pas exigé de place supplémentaire ;

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

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

1.1. GÉNÉRALITÉS

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence. Les accès et voiries doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

1.2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les voies publiques devront avoir une **largeur minimale de 4 mètres**, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.

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

1.3. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

1.4. ACCESSIBILITÉ DES SECOURS

Les prescriptions suivantes énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Aube doivent être prises en compte.

Voie « engins » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^e ou 4^e famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Hauteur libre de 3,5 mètres ;
- Largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus ;
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum) ;
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres ;
- Sur largeur dans les virages : $S = 15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m ;
- Pente inférieure à 15%.

Voie « échelle » :

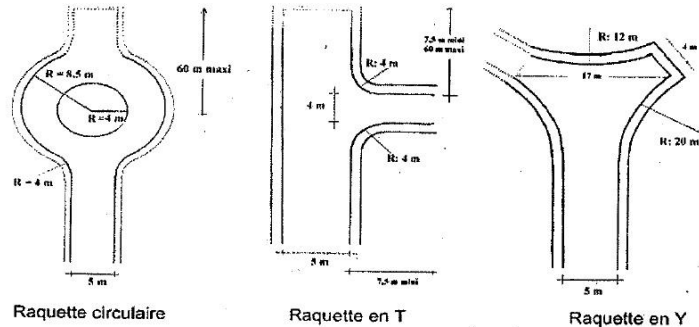
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^e famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- Largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus ;
- Hauteur libre de 3,5 mètres ;
- Force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieux distants de 3,6 m au minimum) ;
- Rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres ;
- Sur largeur dans les virages : $S = 15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m ;
- Résistance au poinçonnement de 80 kN sur une surface de 0,20 m² ;
- Pente inférieure à 10%.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour ce faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :

Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égale à 60 mètres, avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.



1AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

2.1. ALIMENTATION EN EAU

2.1.1. Eau potable :

Toute construction nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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

2.1.2. Eau à usage non domestique :

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

2.2. ASSAINISSEMENT

2.2.1. Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation, si le réseau public existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne, muni d'un dispositif d'épuration approprié, conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

2.2.3. Eaux pluviales :

La limitation de l'emprise au sol participe à une meilleure gestion des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.
- En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sols), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

2.4. SÉCURITÉ INCENDIE

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Règlement applicable à la zone 2AU

Ce chapitre concerne les zones 2AU, 2AUt, 2AUY et 2AUYzh.

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

2AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

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

1.1. Rappels

1. Les constructions, aménagements et installations situées dans le périmètre des **orientations d'aménagements et de programmation doivent être compatibles avec ces dernières** (cf. document n°3 du PLUi).
2. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. **En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente**, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). **Pour savoir si le territoire de votre commune est concerné par l'obligation de déclaration préalable, se référer en annexe du présent règlement.**
3. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
5. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique.**

1.2. Sont interdits dans l'ensemble de la zone 2AU :

1. Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 1.3 ;
2. Le stockage et le dépôt de toute nature (sauf pour le bois de chauffage) ;
3. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

1.3. Les occupations et utilisations du sol autorisées suivantes :

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

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires.
2. Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement.

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

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
3. Les antennes.
4. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables.
5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
6. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

2AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article non réglementé.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Article non réglementé.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

5. EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

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

1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

2AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Paragraphe non réglementé.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

2AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Paragraphe non réglementé.

2AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Paragraphe non réglementé.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du chapitre 4 du présent règlement sont :

Zones	Description
A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.</i>
Ad	STECAL - La zone Ad couvre une zone de production agricole ou d'élevage avec une activité agricole diversifiée liée aux activités de la ferme pédagogique. <i>Est concernée la commune de Champ-sur-Barse.</i>
Ai	La zone Ai couvre une zone de production agricole ou d'élevage qui convient de préserver des tissus urbains. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Dolancourt, Jessains et Trannes.</i>
Ah	STECAL - La zone Ah couvre des habitations isolées occupées par des tiers dans un secteur agricole. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon, Beurey, Bossancourt, Champ-sur-Barse, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Epothémont, Jessains, Juzanvigny, La Loge-aux-Chèvres, La Rothière, Morvilliers, Trannes et Vendeuvre-sur-Barse.</i>
Ap	La zone Ap constitue une zone de production ou d'élevage à préserver de toute construction en raison des qualités paysagères ou occupant une fonction de réservoir de biodiversité (ex : site Natura 2000). <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon, Bossancourt, Champ-sur-Barse, Dolancourt, La Loge-aux-Chèvres, La Villeneuve-au-Chêne, Petit-Mesnil, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse, et Ville-aux-Bois.</i>
Av	La zone Av couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver de toute construction. <i>Sont concernées les communes suivantes : Argançon, Colombé-la-Fosse, Dolancourt, Saulcy et Trannes.</i>
Azh	La zone Azh couvre une zone agricole à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amanche, Beurey, Bossancourt, Chaumesnil, Colombé-la-Fosse, Crespy-le-Neuf, Eclance, Fresnay, Fuligny, Juzanvigny, La Chaise, Lévigny, Longpré-le-Sec, Morvilliers, Petit-Mesnil, Puits-et-Nuisement, Saulcy, Soulaines-Dhuys, Thill, Thors, Trannes, Vauchonvilliers, Vendeuvre-sur-Barse, Vernonvilliers, Ville-aux-Bois, Ville-sur-Terre.</i>

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

A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

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

1.1. Rappels

1. En vertu de l'article R421-2 du code de l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité sauf délibération contraire. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. **En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente**, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). **Pour savoir si le territoire de votre commune est concerné par l'obligation de déclaration préalable, se référer en annexe du présent règlement.** Les murs et clôtures sont réglementés dans les zones couvertes par le PPRi. **Conformément au PPRi, en zone Ai, les murs pleins et murs bahuts sont interdits, sauf si positionnés dans le sens d'écoulement des eaux ; seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.**
2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
3. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
4. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique.**

1.2. Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'**article 1.7** ;
- Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à moins de 100 mètres des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
- Toutes constructions relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) à moins de 50 mètres des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;

1.3. Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ap : toute construction y est interdite, à l'exception des constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général.

1.4. Sont interdits dans l'ensemble de la zone Av et Azh « zones humides dites loi sur l'eau » (légendé en mauve sur le plan de zonage) (légendé en mauve sur le plan de zonage) : tous types de constructions sauf les antennes téléphoniques ou ouvrages, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

1.5. Sont interdits dans l'ensemble de la zone Azh « zones humides dites loi sur l'eau » (légendé en mauve sur le plan de zonage) (légendé en mauve sur le plan de zonage) : tous types de constructions.

1.6. Sont interdits dans l'ensemble de la zone A : au sein du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, les nouveaux parcs éoliens non domestiques.

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

1.7. Les occupations et utilisations du sol autorisées suivantes :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les changements de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-11 et R 151-35 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
4. **Seulement dans le sous-secteur Azh « à dominante humide par diagnostic » (légendé en rose clair sur le plan de zonage)**, les constructions, annexes, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PLUi, sous réserve :
 - D'être limitée à 30% de la superficie totale de la parcelle (emprise au sol) ;
 - De ne pas comporter de sous-sol ou une cave ;
 - Être obligatoirement construites sur vide sanitaire.
5. **Dans le sous-secteur Ai**, les constructions, occupations, et utilisations des sols autorisés dans le règlement du PPRi en vigueur.
6. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, AP et Av**, les extensions des parcs éoliens non domestiques existants, à condition, lorsqu'elles se situent sur le territoire du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, qu'elles soient situées sur le territoire des communes bordant la limite intérieure du périmètre dudit Parc naturel régional.
7. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, AP et Av**, au sein de la zone d'exclusion de la Charte éolienne UNESCO, les nouveaux parcs éoliens non domestiques à la condition qu'ils se situent en non co-visibilité avec le vignoble de Champagne.
8. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, AP et Av**, au sein de la zone d'exclusion de la Charte éolienne UNESCO, les extensions des parcs éoliens non domestiques existants.
9. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, AP et Av**, au sein de la zone de vigilance de la Charte éolienne UNESCO, les projets d'extensions ou de nouveaux parcs éoliens non domestiques à condition de ne pas porter atteinte au paysage.

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

1. **En zone A**, la construction, extension, annexes des maisons d'habitation par exploitation agricole sous réserve :
 - D'être en lien direct et nécessaire à l'exploitation agricole ;
 - Que le demandeur justifie d'une activité agricole à titre principal ;
2. **Uniquement en zone Ah**, la construction de maisons d'habitations. **Ces habitations de tiers isolées relèvent d'un STECAL - secteurs de taille et de capacité limitées.**
3. **Uniquement en zone Ah**, Les extensions (y compris les vérandas) des constructions à usages d'habitation (**les habitations de tiers isolés relèvent d'un STECAL**) à condition :
 - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;
 - Dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...);
 - **Qu'elles soient limitées :**
 - >Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui ont une superficie inférieure à 80 m², l'extension est limitée à 50 m² de surface de plancher ;

> Pour les constructions supérieures ou égales à 80 m², l'extension est limitée à 70 m² de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi.

> Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLUi. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.

4. **Uniquement en zone Ah**, les abris de jardin limités à 30 m² uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante, sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par habitation existante ;

5. **Uniquement en zone Ah**, les annexes et garages des constructions à usage d'habitation à condition :

- Qu'elles soient limitées à 30 m² ;
- Qu'une seule annexe soit autorisée par parcelle ;
- Qu'elle ne puisse pas s'écarter du bâtiment principal de plus de 20 mètres ;

Cette limite ne s'applique pas aux annexes des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante dans la zone.

Concernant les activités agricoles diversifiées, sont autorisés :

1. **Seulement en zone Ad, à condition d'être lié à une exploitation agricole :**

- Les constructions et structures touristiques de restauration, accueil, aire de stationnement, ... ;
- Les constructions et structures liées aux commerces et à la vente directe ;
- Les constructions à usage de haras, centre équestre ou ferme pédagogique et bâtiments accessoires ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques, à condition :

> Qu'il s'agisse d'un camping à la ferme. Dans ce cadre, ils sont alors limités à six emplacements et vingt personnes. Ils doivent être directement liés à une exploitation agricole existante dans la zone en tant qu'ils constituent un complément à l'activité agricole principale ;

> La création d'un gîte ou d'une chambre d'hôtes, à la condition d'être réalisé via une rénovation de bâtiment existant.

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

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. S'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. **Sauf dans les sous-secteurs Ai, Ap et Av**, les aires de jeux ou de sports ;
4. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
5. Les antennes.
6. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables.
7. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
8. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans le sous-secteur Ai où le PPRi peut imposer des règles différentes.

Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

1.2. La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

Hauteur maximale par secteur de la zone A du PLUi	Différents secteurs de la zone A						
	A	Ad	Ai	Ah	Ap	Av	Azh
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit	X			X			
Les annexes et garages sont limitées à 4 mètres à l'égout du toit	X			X			
Les abris de jardin sont limités à 3 mètres à l'égout du toit	X			X			
Les constructions à usage agricole sont limitées à 15 mètres à l'égout du toit	X	X	X	X	X		X

Exemple d'un bâtiment d'habitation limité à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le bâtiment est inférieur à la limite maximale, ici l'égout du toit est à 2,8 mètres de hauteur)



Illustration d'un bâtiment d'une hauteur de 15 mètres à l'égout du toit



La hauteur maximale n'est pas réglementée :

- Pour les silos ;
- Pour les antennes téléphoniques
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

1.3. Toutefois, ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente, régulièrement accordée.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

Règles d'implantation par secteur de la zone A du PLUi	Différents secteurs de la zone A						
	A	Ad	Ai	Ah	Ap	Av	Azh
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)	X	X	X	X	X		X
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement	X	X	X	X	X		X

Si un secteur de la zone A est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

Illustration d'un bâtiment avec un recul similaire avec les façades des constructions riveraines



Illustration d'un bâtiment implanté en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le sous-secteur Av ;
- Aux annexes, abris de jardin et piscines.

2.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Un recul de 25 mètres de l'axe des routes départementales, voies classées bruyantes ou classées à grande circulation ;
- Concernant les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction ;
- Concernant les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).
- Concernant des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- Concernant des ouvrages de faibles dimensions d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.2. L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peuvent pas être implantées à moins de :

- 35 mètres des puits, forages, sources, aqueducs transitant des eaux potables en écoulant libre, berges des cours d'eau aériens (non busés).
- 5 mètres d'un fossé

3.3. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation par secteur de la zone A du PLUi	Différents secteurs de la zone A						
	A	Ad	Ai	Ah	Ap	Av	Azh
Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite	X	X	X	X	X		X
Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	X	X	X	X		X

Si un secteur de la zone A est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

Illustration d'un bâtiment implanté sur parcelle étroite (moins de 25 mètres de façade) pouvant s'implanter sur une limite séparative



Illustration d'un bâtiment implanté en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans les sous-secteurs Av ;
- Aux piscines et à leurs aménagements extérieurs, aux annexes et abris de jardin.

3.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Concernant des ouvrages de faibles dimensions d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Paragraphe non réglementé.

5. EMPRISE AU SOL

5.1. Règles d'emprise maximale

Règles d'implantation par secteur de la zone A du PLUi	Différents secteurs de la zone A						
	A	Ad	Ai	Ah	Ap	Av	Azh
L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.							X
L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi.				X			
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.		X		X			
L'emprise au sol des constructions est limitée par le règlement du PPRi en vigueur.			X				

Illustration représentant une emprise au sol maximale de 30% de la superficie de la parcelle

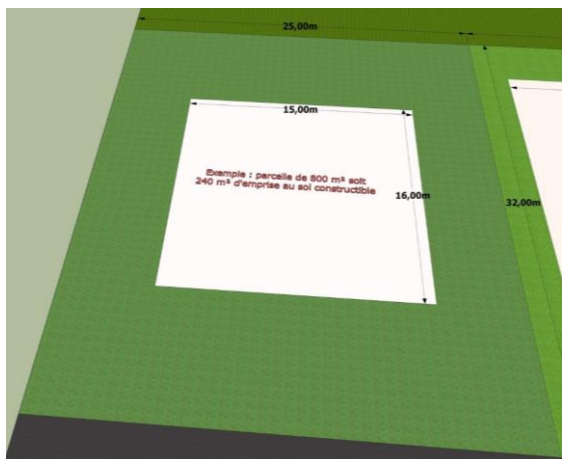
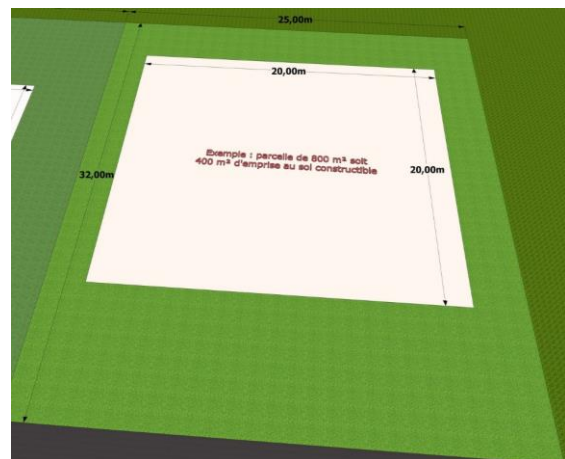


Illustration représentant une emprise au sol maximale de 50% de la superficie de la parcelle



Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les sous-secteurs A, Ap et Av.

5.2. Des emprises au sol maximales différentes de celles prévues ci-dessus sont possibles :

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

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

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

1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La couleur des enduits ou bardages doivent correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel. Cette règle ne s'applique pas aux silos à grains.

1.2. Toitures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. **Ces dispositions ne s'appliquent** ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.3. Ouvertures - Menuiseries

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les menuiseries seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

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

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

1.6. Clôtures sur voie publique

Les clôtures matérialisent la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours.

En zone A, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages sauf en zone Ai.

2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra a minima être respectée, celle-ci ne s'applique pas à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...).

En matière de performances environnementales, les aménagements de plantations en bordure de fossé devront privilégier les essences caractéristiques des milieux humides telles que les plantes hygrophiles, comme par exemple les aulnes.

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

Les surfaces laissées libres de toute construction ou aménagement minéral devront être traitées en espaces verts. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Elles peuvent faire l'objet d'aires de jeux et d'agrément, elles peuvent être plantées ou arborées. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Parmi elles, on peut citer les arbres à hautes tiges suivants qui pourraient être plantés : le chêne pédonculé, le chêne sessile, le hêtre, le tilleul à petites feuilles, l'érable sycomore, l'érable plane, l'érable champêtre, le merisier, l'aulne glutineux, le châtaignier, l'alisier torminal, le noyer, le peuplier, l'épicéa commun, le pin sylvestre [Source : Principales essences humides en Champagne Humide – CRPF 2002]. **Une liste indicative des essences régionales est annexée au règlement écrit.** Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

En dehors des espaces de circulation, aires de stationnement et des terrasses, les surfaces résiduelles issues des marges de recul visibles de la rue seront traitées **de préférence** en espaces verts (planté, paysagé ou arboré).

A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. GÉNÉRALITÉS

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

4.2. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL

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

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

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

1.1. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux destinations qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

1.2. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

2.1. ALIMENTATION EN EAU

2.1.1. Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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

2.1.2. Eau à usage non domestique :

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

2.2. ASSAINISSEMENT

2.2.1. Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation, si le réseau public existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne, muni d'un dispositif d'épuration approprié, conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

2.2.3. Eaux pluviales :

La limitation de l'emprise au sol participe à une meilleure gestion des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.
- En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sols), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

2.4. SÉCURITÉ INCENDIE

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. En cas d'absence de réseau d'eau public, les constructions, travaux, ouvrages ou installations devront avoir des moyens proportionnés au risque, à disposition sur l'unité foncière ou à proximité du projet.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du chapitre 5 du présent règlement sont :

Zones	Description
N	La zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes. sauf Montmartin-le-Haut.</i>
NC	La zone NC couvre une zone naturelle protégée en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Ce secteur est spécifique aux activités de carrière et de gravière. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Chaumesnil, La Rothière, Lévigny, Petit-Mesnil, Puits-et-Nuisement et Soulaines-Dhuys.</i>
NE	STECAL - La zone NE couvre une zone naturelle dédiée aux équipements publics. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, La Villeneuve-au-Chêne, Lévigny, Magny-Fouchard et Vauchonvilliers.</i>
N-enr	STECAL - La zone N-enr couvre une zone naturelle dédiée aux installations et annexes nécessaires à la production d'énergie renouvelable. <i>Est concernée la commune d'Amance.</i>
Nh	STECAL - La zone Nh correspondant aux secteurs naturels où se trouvent des habitations isolées. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Eclance, Jessains, Juzanvigny, La Villeneuve-au-Chêne, Maisons-lès-Soulaines, Petit-Mesnil, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse, Vernonvilliers et Ville-aux-Bois.</i>
Nha	STECAL - La zone Nha correspondant aux secteurs naturels où se trouvent des habitations isolées et dans l'emprise des zones situées à moins de 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation. <i>Sont concernées les communes suivantes : Dolancourt, Juzanvigny, La Chaise et Soulaines-Dhuys</i>
Ni	La zone Ni couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi en vigueur. <i>Sont concernées les communes suivantes : Bossancourt, Dolancourt, Jessains et Trannes.</i>
NJ	STECAL - La zone NJ couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux et habitations isolées. <i>Sont concernées l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.</i>
NL	STECAL - La zone NL correspondant à une zone naturelle dédiée à la pratique de loisirs. <i>Sont concernées les communes suivantes : Jessains, Morvilliers, Soulaines-Dhuys et Vernonvilliers.</i>
Nm	La zone Nm correspondant à une zone naturelle dédiée aux activités militaires. <i>Est concernée la commune de Crespy-le-Neuf.</i>
Np	La zone Np constitue une zone naturelle à préserver de toute construction en raison des qualités paysagères ou occupant une fonction de réservoir de biodiversité (ex : site Natura 2000). <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Argançon, Bossancourt, Champ-sur-Barse, Dolancourt, Epothémont, La Loge-aux-Chèvres, La Villeneuve-au-Chêne, Longpré-le-Sec, Petit-Mesnil, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse et Ville-aux-Bois.</i>
Nt	STECAL - La zone Nt correspondant à une zone naturelle liée au golf. <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>
Ny	STECAL - La zone Ny couvre une zone naturelle qui accueille un restaurant rapide. <i>Est concernée la commune de Vendeuvre-sur-Barse.</i>
Nzh	La zone Nzh couvre une zone naturelle à dominante humide. <i>Sont concernées les communes suivantes : Amance, Crespy-le-Neuf, Fuligny, Jessains, Longpré-le-Sec, Maisons-lès-Soulaines, Petit-Mesnil, Soulaines-Dhuys, Trannes, Vendeuvre-sur-Barse et Ville-aux-Bois.</i>

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

N - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

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

1.1. Rappels

1. En vertu de l'article R421-2 du code de l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité sauf délibération contraire. Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située** dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement. **En dehors de ce périmètre, et en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente**, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2 g du code de l'urbanisme). **Pour savoir si le territoire de votre commune est concerné par l'obligation de déclaration préalable, se référer en annexe du présent règlement.** Les murs et clôtures sont réglementés dans les zones couvertes par le PPRi. **Conformément au PPRi, en zone Ni, les murs pleins et murs bahuts sont interdits, sauf si positionnés dans le sens d'écoulement des eaux ; seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.**
2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
3. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
4. **Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) doivent recourir à la réglementation thermique.**

1.2. Sont interdits dans l'ensemble de la zone N : toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.7 ;

1.3. Sont interdits dans l'ensemble de la zone Np : toute construction y est interdite, à l'exception des constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général.

1.4. Sont interdits dans l'ensemble de la zone N, NC, NE, Ni, NJ et Ny : les constructions à usage d'habitation.

1.5. Sont interdits dans l'ensemble de la zone Nzh « zones humides dites loi sur l'eau » (légendé en mauve sur le plan de zonage) : toute construction y est interdite.

1.6. Sont interdits dans l'ensemble de la zone N : au sein du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, les nouveaux parcs éoliens non domestiques.

1.7. Les occupations et utilisations du sol autorisées suivantes :

1. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
3. Les constructions liées à une exploitation forestière.
4. **Dans le sous-secteur NL**, la création ou l'agrandissement de terrain de camping.
5. **Dans le sous-secteur NL**, les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme.
6. **Dans le sous-secteur Nt**, l'aménagement d'un golf, les constructions et installations liées à la réalisation et au maintien des activités sportives et de loisirs, telles que les hangars pour le stockage et l'entretien, les abri-pluie, sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
7. **Uniquement dans le sous-secteur NC**, l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation. A l'intérieur de la zone NC, sont autorisés les exhaussements, affouillements, constructions et ouvrages nécessaires aux activités des carrières et gravières.
8. **Seulement dans le sous-secteur Nzh « à dominante humide par diagnostic » (légendé en rose clair sur le plan de zonage)**, les constructions, annexes, occupations, et utilisations des sols autorisées dans le règlement du PLUi, sous réserve :
 - D'être limitée à 30% de la superficie totale de la parcelle (emprise au sol) ;
 - De ne pas comporter de sous-sol ou une cave ;
 - Être obligatoirement construites sur vide sanitaire.
9. **Dans le sous-secteur Ni**, les constructions, occupations, et utilisations des sols autorisés dans le règlement du PPRi en vigueur.
10. **Uniquement dans le sous-secteur Nm**, les équipements, installations et constructions liés aux activités des armées.
11. **Uniquement dans le sous-secteur N-enr**, les équipements, installations et constructions liés à la production d'énergie renouvelable (ex. parcs photovoltaïques, ...), sous réserve que l'énergie produite doit être majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution et d'autre part que ces ouvrages ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
12. **Sauf dans les sous-secteurs Ni, NP**, les extensions des parcs éoliens non domestiques existants, à condition, lorsqu'elles se situent sur le territoire du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, qu'elles soient situées sur le territoire des communes bordant la limite intérieure du périmètre dudit Parc naturel régional.
13. **Sauf dans les sous-secteurs Ni, NP**, au sein de la zone d'exclusion de la Charte éolienne UNESCO, les nouveaux parcs éoliens non domestiques à la condition qu'ils se situent en non co-visibilité avec le vignoble de Champagne.
14. **Sauf dans les sous-secteurs Ni, NP**, au sein de la zone d'exclusion de la Charte éolienne UNESCO, les extensions des parcs éoliens non domestiques existants.
15. **Sauf dans les sous-secteurs Ni, NP**, au sein de la zone de vigilance de la Charte éolienne UNESCO, les projets d'extensions ou de nouveaux parcs éoliens non domestiques à condition de ne pas porter atteinte au paysage

Concernant les bâtiments à usage d'habitation et les annexes, sont autorisées :

1. **Uniquement en zone Nh**, la construction de maisons d'habitations. Ces habitations isolées relèvent d'un STECAL - secteurs de taille et de capacité limitées.
2. **Uniquement en zone Nh**, les extensions (y compris les vérandas) des constructions à usages d'habitation à condition :
 - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;
 - Dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...);
 - **Qu'elles soient limitées :**
 - > Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui ont une superficie inférieure à 80 m², l'extension est limitée à 50 m² de surface de plancher ;
 - > Pour les constructions supérieures ou égales à 80 m², l'extension est limitée à 70 m² de surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi.
 - > Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLUi. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
3. **En zone Nh et NJ**, les abris de jardin limités à 30 m² de surface de plancher uniquement s'ils dépendent d'une habitation existante, sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle ;
4. **En zone Nh et NJ**, les autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation à condition :
 - Qu'elles soient limitées à 30 m² de surface de plancher ;
 - Qu'une seule annexe soit autorisée par parcelle ;
 - Qu'elle ne puisse pas s'écarter du bâtiment principal de plus de 25 mètres ;
5. **En zone Nh et NJ**, les piscines, à condition :
 - D'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ;
 - D'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - Qu'une seule piscine soit autorisée par parcelle.

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

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **Sauf dans les sous-secteurs NC, Ni et Np**, les aires de jeux ou de sports ;
3. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le schéma départemental.
4. Les antennes.
5. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables.
6. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) ;
7. Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux.

N - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non réglementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

1. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans le sous-secteur_Ni où le PPRi peut imposer des règles différentes.

Dans le cas de terrains en pente, le point médian du terrain d'assiette de la construction servira de référence.

1.2. La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

Hauteur maximale par secteur de la zone N du PLUi	Différents secteurs de la zone N													
	N	NC	NE	N-enr	Ni	NJ	Nh	Nha	NL	Nm	Np	Nt	Ny	Nzh
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère							X	X	X					
Les constructions à usage de commerce et activités de service sont limitées à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère													X	
Les annexes et garages sont limitées à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère					X	X	X	X	X				X	
Les abris de jardin sont limités à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère					X	X	X	X	X				X	
Les constructions à destination des exploitations forestières sont limitées à 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X						X	X						X
Les constructions sont limitées en tout point à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère				X								X		
Les équipements publics sont limités à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère			X											

Exemple d'un bâtiment d'habitation d'une hauteur inférieure à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (dans le cas présent, le bâtiment est inférieur à la limite maximale, ici l'égout du toit est à 2,8 mètres de hauteur)



Illustration d'un bâtiment d'une hauteur de 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère



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

- Pour la zone NC, Nm et Np ;
- Pour les silos ;
- Pour les antennes téléphoniques
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

1.3. Toutefois, ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente, régulièrement accordée.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

Règles d'implantation par secteur de la zone N du PLUi	Différents secteurs de la zone N													
	N	NC	NE	N-enr	Ni	NJ	Nh	Nha	NL	Nm	Np	Nt	Ny	Nzh
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)			X			X	X	X	X			X	X	
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement			X			X	X	X	X			X	X	
En observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement				X										

Si un secteur de la zone N est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

Illustration d'un bâtiment avec un recul similaire avec les façades des constructions riveraines



Illustration d'un bâtiment implanté en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour la zone N, NC, Ni, Nm, Np et Nzh ;
- Aux annexes, abris de jardin et piscines.

2.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Un recul de 25 mètres de l'axe des routes départementales, voies classées bruyantes ou classées à grande circulation ;
- Concernant les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction ;
- Concernant une opération faisant l'objet d'un plan d'ensemble ou une opération ayant au moins 50 mètres de front de rue ;
- Concernant les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).
- Concernant des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- Concernant des ouvrages de faibles dimensions d'une surface de plancher maximale de 20 m².

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

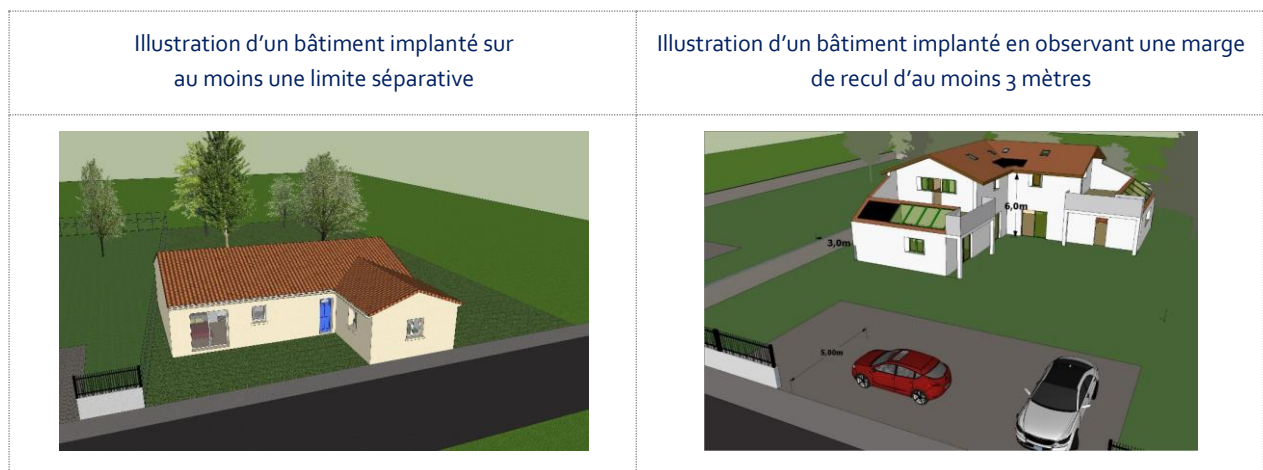
3.2. L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peuvent pas être implantées à moins de :

- 35 mètres des puits, forages, sources, aqueducs transitant des eaux potables en écoulant libre, berges des cours d'eau aériens (non busés).
- 5 mètres d'un fossé

3.3. Les constructions et installations devront s’implanter :

Règles d’implantation par secteur de la zone N du PLUi	Différents secteurs de la zone N													
	N	NC	NE	N-enr	Ni	NJ	Nh	Nha	NL	Nm	Np	Nt	Ny	Nzh
Concernant les bâtiments à usage d’habitation, les constructions pourront s’implanter sur au moins une limite séparative						X	X	X					X	
Les constructions à usage d’habitation qui ne projettent pas de s’implanter en limite devront observer une marge de recul d’au moins 3 mètres						X	X	X					X	
Pour les autres constructions, elles devront observer une marge de recul d’au moins 3 mètres			X	X					X			X		

Si un secteur de la zone N est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s’implanter selon plusieurs possibilités.



Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Dans les sous-secteurs N, NC, Ni, Nm, Np et Nzh ;
- Aux piscines et à leurs aménagements extérieurs.

3.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Concernant des travaux et aménagements visant à améliorer l’accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu’à la limite séparative ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l’implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- En cas de projet architectural commun aux unités foncières par les limites séparatives ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d’infrastructure et au fonctionnement du service public ;
- Concernant des ouvrages de faibles dimensions d’une surface de plancher maximale de 20 m² ;
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d’un projet architectural de qualité, ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l’isolation extérieure des constructions.

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Paragraphe non réglementé.

5. EMPRISE AU SOL

5.1. Règles d'emprise maximale

Règles d'implantation par secteur de la zone N du PLUi	Différents secteurs de la zone N													
	N	NC	NE	N-enr	Ni	NJ	Nh	Nha	NL	Nm	Np	Nt	Ny	Nzh
L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.													X	X
L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de la construction initiale à la date d'approbation du PLUi.						X	X	X					X	
L'emprise au sol des constructions, annexes, dépendances est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.			X			X	X		X			X		
L'emprise au sol des constructions est limitée à 90% de la superficie du terrain d'assiette du projet.				X										
L'emprise au sol des constructions est limitée par le règlement du PPRi en vigueur.					X									

Illustration représentant une emprise au sol maximale de 30% de la superficie de la parcelle

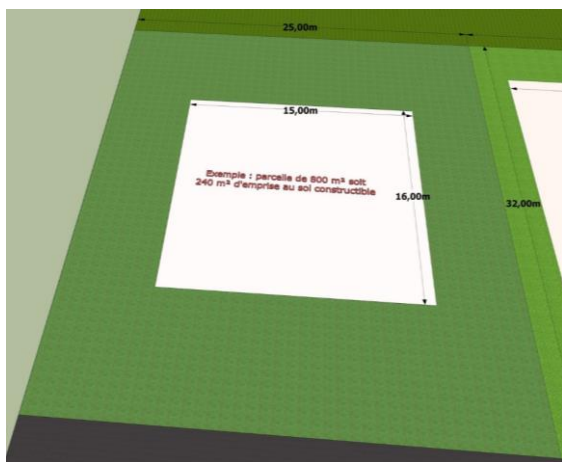
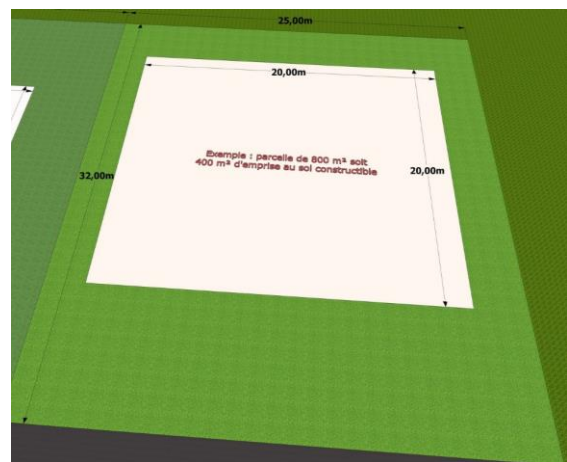


Illustration représentant une emprise au sol maximale de 50% de la superficie de la parcelle



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans les sous-secteurs N, NC, Nm et Np ;
- Aux piscines et à leurs aménagements extérieurs

5.2. Des emprises au sol maximales différentes de celles prévues ci-dessus sont possibles :

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

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

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

1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La couleur des enduits ou bardages doivent correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.

1.2. Toitures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.3. Ouvertures - Menuiseries

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les menuiseries seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. Le percement d'une porte de garage sera étudié en rapport avec l'ensemble de la façade. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

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

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

1.6. Clôtures sur voie publique

Les clôtures matérialisent la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle.

Les clôtures veilleront à s'intégrer aux constructions voisines de par leurs dessins et leurs matériaux. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours.

En zone N, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages sauf en zone Ni. En zone Ni, seules les clôtures ajourées ou les grillages permettant de laisser l'écoulement de l'eau sont autorisés.

2. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra a minima être respectée, celle-ci ne s'applique pas à tous les bâtiments de la même manière et certains bâtiments en sont exonérés (par exemple : les constructions provisoires, les bâtiments destinés à rester ouverts sur l'extérieur, les bâtiments agricoles ou d'élevage, ...).

En matière de performances environnementales, les aménagements de plantations en bordure de fossé devront privilégier les essences caractéristiques des milieux humides telles que les plantes hygrophiles, comme par exemple les aulnes.

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

Les surfaces laissées libres de toute construction ou aménagement minéral devront être traitées en espaces verts. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Elles peuvent faire l'objet d'aires de jeux et d'agrément, elles peuvent être plantées ou arborées. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Parmi elles, on peut citer les arbres à hautes tiges suivants qui pourraient être plantés : le chêne pédonculé, le chêne sessile, le hêtre, le tilleul à petites feuilles, l'érable sycomore, l'érable plane, l'érable champêtre, le merisier, l'aulne glutineux, le châtaignier, l'alisier torminal, le noyer, le peuplier, l'épicéa commun, le pin sylvestre [Source : Principales essences humides en Champagne Humide – CRPF 2002]. **Une liste indicative des essences régionales est annexée au règlement écrit.** Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

En dehors des espaces de circulation, aires de stationnement et des terrasses, les surfaces résiduelles issues des marges de recul visibles de la rue seront traitées **de préférence** en espaces verts (planté, paysagé ou arboré).

N - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. GÉNÉRALITÉS

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

4.2. NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE MINIMAL

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

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

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

1.1. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux destinations qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

1.2. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

2.1. ALIMENTATION EN EAU

2.1.1. Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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

2.1.2. Eau à usage non domestique :

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

2.2. ASSAINISSEMENT

2.2.1. Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation, si le réseau public existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne, muni d'un dispositif d'épuration approprié, conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

2.2.3. Eaux pluviales :

La limitation de l'emprise au sol participe à une meilleure gestion des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales seront obligatoirement :

- Recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.
- Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant.
- En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sols), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

2.3. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAU DE CHAUFFAGE

Pour toute construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés **en souterrain**.

2.4. SÉCURITÉ INCENDIE

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. En cas d'absence de réseau d'eau public, les constructions, travaux, ouvrages ou installations devront avoir des moyens proportionnés au risque, à disposition sur l'unité foncière ou à proximité du projet.

CHAPITRE 6. EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

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

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

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

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

N° de la réserve	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Création d'une voie publique d'une emprise de 7 m environ	Commune de La Chaise	255 m ²
2	Création d'une voie publique	Commune de Jessains	2 556 m ²
3	Création d'un ouvrage public : extension du cimetière	Commune de Montmartin-le-Haut	835 m ²
4	Création d'une voie publique	Commune de Soulaines-Dhuys	1 050 m ²
5	Création d'un cheminement doux d'une largeur de 3 m environ le long de la route de la Loge	Commune de La-Villeneuve-au-Chêne	860 m ²
6	Création d'un accès	Commune de Chaumesnil	1 470 m ²

CHAPITRE 7. ANNEXES

A titre d'information, le Guide Architectural et Paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient est joint en annexe du PLUi.

ENTRÉE DE VILLE

Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L 111-7 du Code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

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

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

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

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

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

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

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

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000. A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

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

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

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

RAPPEL DU CODE CIVIL

Les vues et percements d'ouvertures

Elles sont actuellement réglementées par les articles 675 à 679 du code civil s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national. Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue.

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites et 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679 du Code civil).

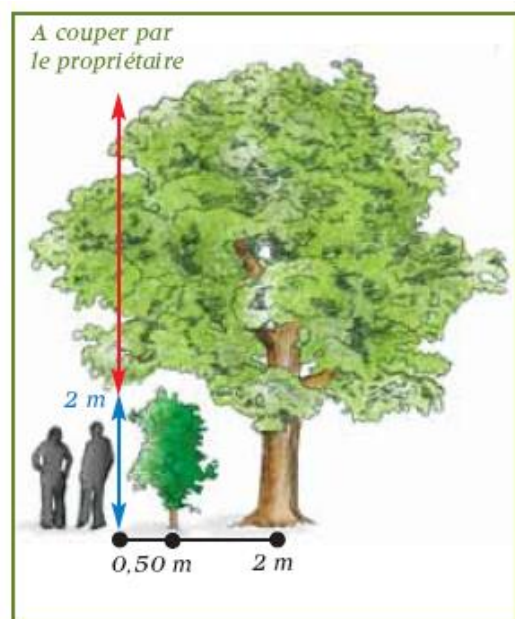


Le code civil impose un certain nombre de règles notamment sur les distances à respecter pour les ouvertures par rapport aux limites séparatives.

Les plantations

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




















Les arbres (dits de haute tige à partir de 2 m) doivent être à une distance minimale de 2 m de la ligne séparatrice. La mesure doit être effectuée, à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.



CHAPITRE 8. LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES RÉGIONALES A PRIVILÉGIER

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

Composition régionale pour les arbres à hautes tiges

Nom de l'essence régionale	Illustration	Nom de l'essence régionale	Illustration
Le chêne pédonculé		L'érable sycomore	
Le chêne sessile		L'érable plane	
Le cormier ou sorbier		L'érable champêtre	
Le charme		Le peuplier grisard (hybride entre le tremble et le peuplier blanc)	
Le hêtre		Le merisier	
Le frêne		L'aulne glutineux	
Le tilleul à petites feuilles		Le châtaignier	
L'alisier torminal		Le noyer	
Le peuplier (notamment dans la vallée de l'Aube)		L'épicéa commun (notamment dans le Barrois)	
		Le pin sylvestre (notamment dans le Barrois)	

Composition régionale d'un haie basse taillée (1 – 2 m)

Nom de l'essence régionale	Illustration	Nom de l'essence régionale	Illustration
Charme commun	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : derkleinegarten</p>	Noisetier	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : Wikipédia</p>
Hêtre commun	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : phytosystem</p>	Prunellier	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : gerbeaud</p>
Viorne lantane	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : gerbeaud</p>	Aubépine	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : Ooreka</p>
Bourdaine	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : planfor</p>	Cornouiller	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : Wikipédia</p>
Fusain	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : rustica</p>	Troène	 <p style="text-align: center; font-size: small;">Source : classes.hola.wsu.edu</p>

Composition régionale d'un haie libre champêtre (2 – 6 m)

Nom de l'essence régionale	Illustration	Nom de l'essence régionale	Illustration
Aubépine monogyne	 <p align="center">Source : Wikipédia</p>	Fusain d'Europe	 <p align="center">Source : plan de jardin jardinbiologique.com</p>
Cornouiller mâle	 <p align="center">Source : Wikipédia</p>	Sureau noir	 <p align="center">Source : Wikipédia</p>
Eglantier des chiens	 <p align="center">Source : Wikipédia</p>	Prunellier	 <p align="center">Source : gerbeaud</p>
Saules	 <p align="center">Source : Wikipédia</p>	Noisetier	 <p align="center">Source : Wikipédia</p>
Erable champêtre	 <p align="center">Source : jacobsplan</p>	Troène commun	 <p align="center">Source : classes.hola.wsu.edu</p>
Viorne obier	 <p align="center">Source : Wikipédia</p>		

Composition régionale d'une haie brise-vent (2 à 4 m)

Nom de l'essence régionale	Illustration	Nom de l'essence régionale	Illustration
Chêne pédonculé	 <small>Source : Wikipédia</small>	Aulne glutineux	 <small>Source : Wikipédia</small>
Cornouiller sanguin	 <small>Source : Ooreka</small>	Frêne commun	 <small>Source : pixabay</small>
Cornouiller mâle	 <small>Source : lepetiherboriste</small>	Peupliers	 <small>Source : Wikipédia</small>
Erable champêtre	 <small>Source : Wikipédia</small>	Hêtre commun	 <small>Source : Jacques Briant</small>
Erable sycomore	 <small>Source : Pépinières-de-claireau</small>	Merisier	 <small>Source : onf</small>
Charme commun	 <small>Source : derkleingarten</small>	Noisetier	 <small>Source : Wikipédia</small>
Prunellier	 <small>Source : gerbeaud</small>	Sureau	 <small>Source : Wikipédia</small>
Viorne obier	 <small>Source : mesarbuster.fr</small>	Troène commun	 <small>Source : classes.hola.wsu.edu</small>

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire

Essences végétales recommandées pour une haie champêtre haute :

Hauteur entre 5 et 15 mètres

Les **arbres** peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.



Acer pseudoplatanus
(Erable sycomore) NC

Acer platanoides
(Erable plane) TT

Acer campestre
(Erable champêtre)

Alnus glutinosa
(Aulne glutineux) NC



Betula pendula
(Bouleau verruqueux) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cydonia oblonga
(Cognassier) NC



Ilex aquifolium
(Houx) NC

Juglans regia
(Noyer) TT

Ligustrum vulgare
(Troène) TT

Populus canescens
(Peuplier grisard) TT



Malus sylvestris
(Pommier commun) TT

Mespilus germanica
(Néflier) NC

Populus nigra
(Peuplier noir) TT

Populus tremula
(Peuplier tremble) TT

Fagus sylvatica
(Hêtre commun) TT



Prunus avium
(Merisier) TT

Prunus padus
(Cerisier à grappes) C

Prunus mahaleb
(Cerisier de Sainte) C

Pyrus communis
(Poirier commun) NC



Quercus petraea
(Chêne sessile) NC

Quercus robur
(Chêne pédonculé) TT

Rhamnus cathartica
(Nerprun purgatif) C

Salix alba
(Saule blanc) TT



Salix atrocinerea
(Saule roux) TT

Salix caprea
(Saule marsault) TT

Salix cinerea
(Saule cendré) TT

Salix fragilis
(Saule cassant) TT



Salix triandra
(Saule à 3 étamines) TT

Sorbus aria
(Alisier blanc) C

Sorbus aucuparia TT
(Sorbier des oiseleurs)

Sorbus domestica TT
(Sorbier domestique)

Sorbus torminalis TT
(Alisier torminal)



Tilia cordata TT
(Tilleul à petites feuilles)

Tilia platyphyllos TT
(Tilleul à grandes feuilles)

Taxus baccata
(If) C

Ulmus minor
(Orme champêtre) C

Ulmus glabra
(Orme des montagnes) TT

Essences locales recommandées pour une haie champêtre basse :

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (si possible plus de 3m) ;
- densité élevée ;
- base garnie d'herbacées ;
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille ;
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème ;
- plantations aléatoires plutôt que régulières ;
- laisser se développer les drageons et semis naturels.

Les avantages d'une haie mixte sont multiples :

- elle permet un meilleur garnissage de la haie ;
- elle procure une diversité écologique plus importante ;
- elle présente une meilleure résistance aux agressions et maladies...



Buxus sempervirens
(Buis commun) TT

Berberis vulgaris
(Epine vinette) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cornus mas
(Cornouiller mâle) TT



Cornus sanguinea
(Cornouiller sanguin) TT

Corylus avellana
(Noisetier) TT

Crataegus laevigata
(Aubépine à un style) TT

Crataegus monogyna
(Aubépine épineuse) TT



Euonymus europaeus
(Fusain d'Europe) TT

Fagus sylvatica
(Hêtre) NC

Frangula alnus
(Bourdaine) TT

Ilex aquifolium
(Houx) NC



Juniperus communis
(Genévrier commun) TT

Laburnum anagyroides
(Cytise) C

Ligustrum vulgare
(Troène commun) TT

Lonicera xylosteum
(Camérisier à balais) TT

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture



Prunus spinosa
(Prunellier) TT

Ribes nigrum
(Cassis) TT

Ribes rubrum
(Groseillier rouge) TT

Ribes uva-crispa
(Groseillier à maquereau) TT



Rosa arvensis
(Rosier des champs) TT

Rosa canina
(Eglantier) NC

Rosa rubiginosa
(Eglantier rouge) TT

Rosa sempervirens
(Rosier toujours vert) TT

Rubus idaeus
(Framboisier) TT



Ruscus aculeatus
(Fragon petit houx) TT

Sambucus nigra
(Sureau noir) TT

Sambucus racemosa
(Sureau rouge) TT

Sarothamnus scoparius
(Genêt à balais) TT



Viburnum lantana
(Viorne lantane) TT

Viburnum opulus
(Viorne obier) TT

Espèces invasives répertoriées sur le territoire du parc :

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

Arbres et arbustes :



Acer negundo
(Erable negundo)

Ailanthus altissima
(Ailante)

Buddleia davidii
(Arbre à papillons)

Robinia pseudoacacia
(Robinier faux acacia)

Plantes vivaces :



Aster lanceolatus
(Aster à feuilles lancéolées)

Aster novi-belgii
(Aster des jardins)

Heracleum montegazzianum
(Berce du Caucase)

Impatiens glandulifera
(Balsamine géante)

Impatiens parviflora
(Balsamine à petites fleurs)



Reynoutria japonica
(Renouée du Japon)

Reynoutria sachalinensis
(Renouée de Sakhaline)

Rudbeckia laciniata
(Rudbeckie laciniée)

Senecio inaequidens
(Séneçon du Cap)

Solidago gigantea
(Solidage glabre)

Plantes annuelles :



Ambrosia artemisiifolia
(Ambrosie à feuilles d'Armoise)

Bidens frondosa
(Bident à fruits noirs)

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

CHAPITRE 9. LEXIQUE

LES DÉFINITIONS DONNÉES CI-APRÈS NE SONT QU'INDICATIVES ET SOMMAIRES

Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

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

1. ANNEXE

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

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

2. BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. COMMERCES

Cette définition résulte du Scot pour règlementer l'évolution des commerces. **Sont considérés comme des commerces** : les commerces de détail, les commerces de gros, les cinémas, les points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

Ne sont pas concernés : les activités artisanales ou commerciales de vente de biens et de services, les activités artisanales avec showroom (pas plus de 30% de la surface de plancher), la restauration, le débit de boisson, les commerces de gros sans activité significative de commerce de détail, les activités de service avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier, les pharmacies, les points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

4. CONSTRUCTION

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

5. CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

6. EMPRISE AU SOL

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

Exemple : si un terrain a une superficie de 1 000 m² et l'emprise au sol des constructions représente une surface de 300 m² alors l'emprise au sol est de 30%.

7. EXTENSION

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

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

8. FAÇADE

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

9. GABARIT

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

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

10. HAUTEUR

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

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLUi qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

11. LIMITES SÉPARATIVES

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

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

12. LOCAL ACCESSOIRE

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

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

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

13. TERRAIN

Un terrain désigne une unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

14. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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