

Commune de

BOURSAULT

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 08/01/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Boursault,
Le Maire,

ARRETE LE : 20/11/2023

APPROUVE LE : 08/01/2025

Dossier 16045101
08/01/2025

réalisé par



Auddicé urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Coix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Boursault

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Version	Date	Description
Règlement	08/01/2025	Plan Local d'Urbanisme – Approbation du projet

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
DISPOSITIONS GENERALES	5
1. LES REGLES D'URBANISME	7
2. LES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
3. ADAPTATIONS MINEURES	7
4. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	7
5. DISPOSITION APPLICABLES DANS LES ZONES D'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	8
DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DU CENTRE BOURG (UA).....	9
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	11
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	14
3. EQUIPEMENT RESEAU	18
DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB) ET AUX SECTEURS UBA ET UBB	21
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	23
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	26
3. ÉQUIPEMENT RESEAU	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT TERME (AU).....	33
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	35
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
3. ÉQUIPEMENT RESEAU	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS AH ET AV.....	43
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	45
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	49
3. ÉQUIPEMENT RESEAU	52
DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)	55
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	57
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	61
3. ÉQUIPEMENT RESEAU	62
ANNEXE	65
1. LEXIQUE.....	66
2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME	68
3. ESSENCES LOCALES.....	72
4. NUANCIER.....	75
5. FICHES PATRIMOINE	76

DISPOSITIONS GENERALES

1. LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- Le présent document écrit,
- Les documents graphiques délimitant les zones.

2. LES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restant applicables, en plus de la réglementation du PLU :

1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU.

Elles s'imposent au présent règlement.

2. Les articles du code de l'urbanisme :

Les articles du Règlement National d'Urbanisme (L.111-1 et suivants, et R.111-1 et suivants) sont opposables et continuent de s'appliquer indépendamment de la réglementation du PLU.

3. Certains articles des législations suivantes :

- Le code civil,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code rural et forestier,
- Le code de l'environnement,
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La législation sur l'archéologie préventive,
- Etc.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU 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.

4. RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Conformément à l'article L. 111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, 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.

Avant tout projet de reconstruction, le Plan de Prévention des Risques glissement de terrain de la Vallée de la Marne devra être consulté.

5. DISPOSITION APPLICABLES DANS LES ZONES D'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La cartographie des zones concernées par les dispositions ci-dessous est présente dans le rapport de présentation (4.4.2.1. L'aléa retrait-gonflement des argiles).

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020, le code de la construction (articles R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle est annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Ainsi, lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020).

Lorsque l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DU CENTRE BOURG (UA)

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux espaces urbanisés historiques du bourg, et des hameaux de Villemongeois et de Villesaint. Elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, ainsi qu'aux constructions à usage agricole, viticole et artisanal.

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Les nouvelles exploitations sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m². Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hôtels	X		
	autres hébergements touristiques	X		
	cinéma	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	lieux de culte	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	X		A condition d'être non nuisant (sonore, olfactive) et d'être compatible avec l'habitat.
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale/agricole/viticole existante.
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

Pour les éléments du patrimoine architectural identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

Les arbres identifiés doivent être préservés. Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

En cas de coupe et abattage d'arbres identifiés pour des raisons autres que celles citées ci-dessus, ces arbres devront être compensés et donc remplacés.

Les secteurs d'éléments paysagers à préserver (cœurs d'îlots, de fonds de jardins, parcs et vergers) devront être maintenus. Les arbres identifiés dans ces espaces bénéficient des mêmes prescriptions évoquées ci-dessus.

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

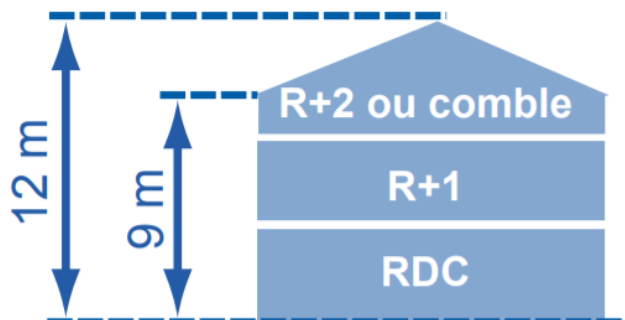
Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les constructions ne peuvent dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.



Dispositions particulières pour la protection des cônes de vue :

La hauteur des bâtiments est limitée à 4 mètres au faîtage.

Pour les constructions présentant une seule pente de toit, la hauteur est limitée à 6,5 mètres au faîtage. L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles doit se faire sans excéder la hauteur initiale.

La hauteur des extensions de bâtiments ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée;
- en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum de 3 mètres.

Un recul inférieur à 3 mètres peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes.

S'il n'est pas matérialisé par la façade du bâtiment, l'alignement est assuré par :

- Soit un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 2 mètres maximum ;
- Soit un muret d'une hauteur maximale comprise entre 0,6 et 1,2 mètre, surmonté d'une grille ou d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,60 et 2 mètres ;
- Soit d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux murs de clôtures existants pour lesquels le prolongement et la reconstruction à l'identique sont possibles.

Cet article ne s'applique pas :

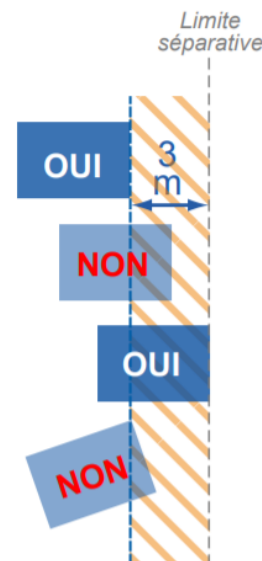
- Aux extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal ;
- Aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative, le recul ne peut être inférieur à 3 mètres sauf pour les annexes dont la surface ne dépasse pas 20 m² et la hauteur au faîtage 3 mètres. Dans ce cas, l'annexe peut être implantée en limite séparative ou avec un recul minimal de 1,5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- Aux aménagements et à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé. Dans ce cas, l'extension peut s'aligner sur la façade existante sans aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.



2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux reconstructions après sinistres.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

2.2.1 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

L'utilisation de matériaux d'imitation ou d'aspect bois est interdit.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Les pignons sont traités avec le même soin que les façades principales.

Les façades, notamment celles des bâtiments d'activités, sont traitées avec un souci d'animation (marquage d'un soubassement, liseré de briques...).

2.2.2 Toitures

Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 25° et 45°. Les toitures à une seule pente ne sont pas autorisées pour les constructions à usage d'habitation établies à l'alignement de la voie publique.

La pente peut être réduite pour les abris de jardins, verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions à usage d'habitation. Elles peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes.

Les couvertures seront d'aspect de la tuile plate petit format ou de la tuile mécanique ou en ardoise (petit format rectangulaire). Les tons pourront varier du rouge au brun en passant par la terre cuite (sauf pour les toits en ardoise). Les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement.

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture.

2.2.3 Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des ouvertures dans des proportions harmonieuses.

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des ouvertures doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.

Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur harmonieuse avec la façade et la toiture.

2.2.4 Aspect général

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin (hors ruines, bâti vétuste ou désaffecté).

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment, ainsi que le bardage d'aspect tôle métallique, est interdit. Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La construction d'abris de jardin et de poulaillers en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.

2.3.1 Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 2 mètres maximum ;
- Soit un muret d'une hauteur maximale comprise entre 0,6 et 1,2 mètre, surmonté d'une grille ou d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,60 et 2 mètres.
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront conçues, en fonction de l'environnement :

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de barreaudage vertical ou de lisses en bois. La hauteur de l'ensemble doit se situer entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur de 2 mètres hauteur ;
- Soit d'un grillage de 2 mètres maximum ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.

Toute clôture en panneaux d'aspect béton est interdite.

2.3.2 Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales suivant le guide annexé au présent règlement. Les résineux et les bambous sont donc interdits.

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

2.4.1 Sont exigées au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum la réalisation d'une place de stationnement par logement.

Tout immeuble de bureau ou d'habitation équipé de places de stationnement prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.

2.4.2 Modalités d'application

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant à usage autre que l'habitation, les besoins en stationnement doivent être prévus.

3. EQUIPEMENT RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

3.2.2 Eaux usées domestiques

Le système de traitement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3.2.3 Eaux pluviales

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

Pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur. Pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

Les puits sans fond (puisard) sont interdits.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle peut évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3.2.4 Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques.

DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB) ET AUX SECTEURS UBa ET UBb

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux extensions récentes du bourg, et des hameaux de Villemongeois et de Villesaint. Elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de service ainsi qu'aux constructions à usage agricole, viticole et artisanal.

Le **secteur UBa** correspond au secteur dans lequel les bâtiments agricoles et viticoles sont interdits.

Le **secteur UBb** correspond aux espaces concernés par une zone de protection contre les risques de glissements de terrain.

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		A l'exception du secteur UBa, les nouvelles exploitations sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m². Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hôtels	X		
	autres hébergements touristiques	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	lieux de culte	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	X		A condition d'être non nuisant (sonore, olfactive) et d'être compatible avec l'habitat.
	entrepôt	X		Sauf dans le secteur UBa et uniquement s'ils sont liés à une activité artisanale/agricole/viticole existante.
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		
	cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

Pour les éléments du patrimoine architectural identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

Les arbres identifiés doivent être préservés. Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

En cas de coupe et abattage d'arbres identifiés pour des raisons autres que celles citées ci-dessus, ces arbres devront être compensés et donc remplacés.

Les secteurs d'éléments paysagers à préserver (cœurs d'îlots, de fonds de jardins, parcs et vergers) devront être maintenus. Les arbres identifiés dans ces espaces bénéficient des mêmes prescriptions évoquées ci-dessus.

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les constructions ne peuvent dépasser 10 mètres au faîtage, à l'exception des constructions à vocation d'activité agricole qui ne peuvent dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions présentant une seule pente de toit, la hauteur est limitée à 6,5 mètres au faîtage.

L'extension des constructions existant ne respectant pas ces règles doit se faire sans excéder la hauteur initiale.

La hauteur des extensions de bâtiments ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum de 3 mètres.

Un recul inférieur à 3 mètres peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas :

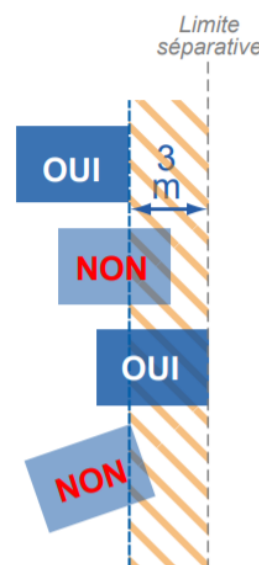
- Aux extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal ;
- Aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative, le recul ne peut être inférieure à 3 mètres sauf pour les annexes dont la surface ne dépasse pas 20 m². Dans ce cas, l'annexe peut être implantée en limite séparative ou avec un recul minimal de 1,5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- Aux aménagements et à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé. Dans ce cas, l'extension peut s'aligner sur la façade existante sans aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.



2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux reconstructions après sinistres.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

2.2.1 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. A l'exception du secteur UBb, l'utilisation de matériaux d'aspect bois est interdit.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Les pignons sont traités avec le même soin que les façades principales.

Les façades, notamment celles des bâtiments d'activités, sont traitées avec un souci d'animation (marquage d'un soubassement, liseré de briques...)

2.2.2 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 25° et 45°. Les toitures à une seule pente ne sont pas autorisées pour les constructions à usage d'habitation établies à l'alignement de la voie publique.

La pente peut être réduite pour les abris de jardins, verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions à usage d'habitation. Elles peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes.

Les couvertures seront d'aspect de la tuile plate petit format ou de la tuile mécanique ou en ardoise (petit format rectangulaire). Les tons pourront varier du rouge au brun en passant par la terre cuite (sauf pour les toits en ardoise). Les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement.

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture.

2.2.3 Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des ouvertures dans des proportions harmonieuses.

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur harmonieuse avec la façade et la toiture.

2.2.4 Aspect général

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin (hors ruines, bâti vétuste ou désaffecté).

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment, ainsi que le bardage d'aspect tôle métallique, est interdit. Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La construction d'abris de jardin et de poulaillers en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.

2.3.1 Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 2 mètres maximum ;
- Soit un muret d'une hauteur maximale comprise entre 0,6 et 1,2 mètre, surmonté d'une grille ou d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,60 et 2 mètres.
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront conçues, en fonction de l'environnement :

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de barreaudage vertical ou de lisses en bois. La hauteur de l'ensemble doit se situer entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur de 2 mètres hauteur ;
- Soit d'un grillage de 2 mètres maximum ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.

Toute clôture en panneaux d'aspect béton est interdite.

2.3.2 Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales suivant le guide annexé au présent règlement. Les résineux et les bambous sont donc interdits.

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

2.4.1 Sont exigées au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 m², une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher est exigée.

Tout immeuble de bureau ou d'habitation équipé de places de stationnement prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.

2.4.2 Modalités d'application

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant à usage autre que l'habitation, les besoins en stationnement doivent être prévus.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

3.2.2 Eaux usées domestiques

Le système de traitement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3.2.3 Eaux pluviales

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

Pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur. Pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

Les puits sans fond (puisard) sont interdits.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle peut évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3.2.4 Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT TERME (AU)

Elle correspond aux espaces agricoles ou naturels qui seront ouverts à l'urbanisation.

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hôtels		X	
	autres hébergements touristiques		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	
	cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dispositions particulières pour le mur identifié en tant qu'élément remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

En cas d'aménagement de la zone AU, le mur pourra faire l'objet de travaux. Il sera possible de faire une ou plusieurs ouvertures tout en conservant son architecture et son cachet. Le mur devra être préservé. Seuls les travaux permettant sa conservation sont autorisés.

Toute construction sera située à 3 mètres ou plus du mur.

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les constructions ne peuvent dépasser 10 mètres au faîtage.

Pour les constructions présentant une seule pente de toit, la hauteur est limitée à 6.5 mètres au faîtage. L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles doit se faire sans excéder la hauteur initiale.

La hauteur des extensions de bâtiments ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum de 3 mètres.

Un recul inférieur à 3 mètres peut être admis s'il est justifié par un impératif technique.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

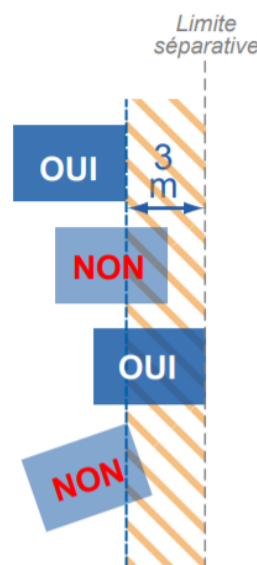
2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative, le recul ne peut être inférieure à 3 mètres sauf pour les annexes dont la surface ne dépasse pas 20 m². Dans ce cas, l'annexe peut être implantée en limite séparative ou avec un recul minimal de 1,5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- Aux aménagements et à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé. Dans ce cas, l'extension peut s'aligner sur la façade existante sans aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au mur identifié en tant qu'élément remarquable.



2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

2.2.1 Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. L'utilisation de matériaux d'aspect bois est interdite.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Les pignons sont traités avec le même soin que les façades principales.

Les façades, notamment celles des bâtiments d'activités, sont traitées avec un souci d'animation (marquage d'un soubassement, liseré de briques...).

2.2.2 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 25° et 45°. Les toitures à une seule pente ne sont pas autorisées pour les constructions à usage d'habitation établies à l'alignement de la voie publique.

La pente peut être réduite pour les abris de jardins, verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions à usage d'habitation. Elles peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes.

Les couvertures seront d'aspect de la tuile plate petit format ou de la tuile mécanique ou en ardoise (petit format rectangulaire). Les tons pourront varier du rouge au brun en passant par la terre cuite (sauf pour les toits en ardoise). Les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement.

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture.

2.2.3 Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des ouvertures dans des proportions harmonieuses.

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.

Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur harmonieuse avec la façade et la toiture.

2.2.4 Aspect général

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visibles depuis l'espace public.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment, ainsi que le bardage d'aspect tôle métallique, est interdit. Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La construction d'abris de jardin et de poulaillers en matériaux de récupération est interdite.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.

2.3.1 Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 2 mètres maximum ;
- Soit un muret d'une hauteur maximale comprise entre 0,6 et 1,2 mètre, surmonté d'une grille ou d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,60 et 2 mètres.
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront conçues, en fonction de l'environnement :

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de barreaudage vertical ou de lisses en bois. La hauteur de l'ensemble doit se situer entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur de 2 mètres hauteur ;
- Soit d'un grillage de 2 mètres maximum ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.

Toute clôture en panneaux d'aspect béton est interdite.

2.3.2 Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales suivant le guide annexé au présent règlement. Les résineux et les bambous sont donc interdits.

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement par logement.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

3.2.2 Eaux usées domestiques

Le système de traitement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3.2.3 Eaux pluviales

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

Pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur. Pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

Les puits sans fond (puisard) sont interdits.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle peut évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3.2.4 Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement des communications numériques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS Ah ET Av

Elle correspond aux terrains qu'il convient de protéger en raison de leur valeur agricole. Cette zone inclue également des bâtiments d'exploitation agricole.

Le **secteur Ah** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) situé rue du Trou.

Le **secteur Av** vise à prendre en compte les spécificités du vignoble et des exploitations viticoles.

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		En zone A, les nouveaux logements sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou dans le cas du changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans les conditions fixées ci-après. Les abris pour animaux sont autorisés dans les conditions fixées ci-après. Dans le secteur Ah, les nouveaux logements sont autorisés dans les conditions fixées ci-après. Dans le secteur Av, les nouveaux logements sont interdits. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans les conditions fixées ci-après. Les abris pour animaux sont autorisés dans les conditions fixées ci-après.
	hébergement		X	
	artisanat et commerce de détail	X		Seulement pour le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Seulement pour le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique.
	hôtels	X		Seulement pour le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique.
	autres hébergements touristiques	X		Seulement pour le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique.
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole du terrain sur lequel ils sont implantés.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Dispositions particulières pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les extensions sont autorisées dans une limite de 80% de surface de plancher supplémentaire et limitées à 120 m² pour les habitations de plus de 150 m². Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes sont autorisées dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments.

Pour les éléments du patrimoine architectural identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

Pour les éléments du patrimoine architectural identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

Les arbres identifiés doivent être préservés. Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

En cas de coupe et abattage d'arbres identifiés pour des raisons autres que celles citées ci-dessus, ces arbres devront être compensés et donc remplacés.

Les secteurs d'éléments paysagers à préserver (cœurs d'îlots, de fonds de jardins, parcs et vergers) devront être maintenus. Les arbres identifiés dans ces espaces bénéficient des mêmes prescriptions évoquées ci-dessus.

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

Dans le secteur soumis au risque inondation matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation Marne aval sont applicables.

Dans la zone d'isolement acoustique :

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Dispositions particulières pour les bâtiments identifiés comme pouvant connaître un changement de destination :

Ils peuvent changer de destination vers :

- L'habitation ;
- L'hôtel ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dispositions particulières pour les secteurs concernés par une zone humide effective ou potentielle matérialisée aux documents graphiques :

Dans les zones humides Loi sur l'Eau :

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les nouveaux drainages ;
- Les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Seuls sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, la restauration de lit de cours d'eau, etc.

Dans les zones à dominante humide (par diagnostic) :

Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont soumis à une expertise préalable (étude de caractérisation des zones humides).

Au moins 70% de la superficie du terrain doit rester perméable.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent dépasser 10 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions de bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions agricoles ou à caractères fonctionnels, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

La hauteur des ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général est limitée à 75 mètres.

Les abris pour animaux doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres.

Dispositions particulières pour la protection des cônes de vue :

La hauteur des bâtiments est limitée à 4 mètres.

Dans le secteur Ah :

Les constructions ne peuvent pas dépasser 10 mètres au faîtage.

Pour les constructions présentant une seule pente de toit, la hauteur est limitée à 6,5 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions de bâtiments ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 3 mètres par rapport aux voies communales et rurales ;
- 25 mètres par rapport aux routes départementales et nationales.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit :

- En limite séparative ;
- Avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sauf pour les annexes dont la surface de ne dépasse pas 20 m². Dans ce cas, l'annexe peut être implantée en limite séparative ou avec un recul minimal de 1,5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- Aux aménagements et à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé. Dans ce cas, l'extension peut s'aligner sur la façade existante sans aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

2.1.4 Emprise au sol

Les abris pour animaux ne doivent pas excéder 18 m² d'emprise au sol. Le nombre d'abris doit être proportionné au nombre d'animaux présents sur l'unité foncière et répondre aux impératifs biologiques de l'espèce animale dont il est question.

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 200 m².

2.1.5 Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions dont l'une à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas supérieure à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments agricoles.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Les abris pour animaux doivent être démontables et ne pas générer d'imperméabilisation au sol. Ils doivent présenter un bardage d'aspect bois. Les toitures doivent être d'aspect bac acier de couleur brune.

2.2.1 Façades

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dans les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Les constructions agricoles peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les façades secondaires et les bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec la façade principale.

2.2.2 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 25° et 45°. La pente peut être réduite pour les abris de jardins, verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

Les couvertures seront d'aspect de la tuile plate petit format ou de la tuile mécanique ou en ardoise (petit format rectangulaire). Les tons pourront varier du rouge au brun en passant par la terre cuite (sauf pour les toits en ardoise). Les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement.

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture.

Pour les bâtiments agricoles, il n'est pas fixé de règle.

2.2.3 Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

2.2.4 Clôtures

Les clôtures seront conçues, en fonction de l'environnement :

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de barreaudage vertical ou de lisses en bois. La hauteur de l'ensemble doit se situer entre 1,60 et 1,80 mètre. Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur de 2 mètres hauteur ;
- Soit d'un grillage de 2 mètres maximum ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres.

2.2.5 Aspect général

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement.

L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques d'aspect béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est interdit. Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires (équipements techniques, transformateurs) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées domestiques

Le système de traitement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3.2.3 Eaux pluviales

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

Pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur. Pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

Les puits sans fond (puisard) sont interdits.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle peut évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3.2.4 Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

Elle correspond aux espaces naturels et forestiers protégés en raison de leur qualité environnementale, paysagère et patrimoniale.

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Seulement pour le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique. Les abris pour animaux sont autorisés dans les conditions fixées ci-après.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Seulement pour le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique.
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Seulement pour le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique.
	hôtels	X		Seulement pour le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique.
	autres hébergements touristiques	X		Seulement pour le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique.
	cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel du terrain sur lequel ils sont implantés.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	lieux de culte		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	
	cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

Pour les éléments du patrimoine architectural identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

Les arbres identifiés doivent être préservés. Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

En cas de coupe et abattage d'arbres identifiés pour des raisons autres que celles citées ci-dessus, ces arbres devront être compensés et donc remplacés.

Les secteurs d'éléments paysagers à préserver (cœurs d'îlots, de fonds de jardins, parcs et vergers) devront être maintenus. Les arbres identifiés dans ces espaces bénéficient des mêmes prescriptions évoquées ci-dessus.

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

Dans la zone d'isolement acoustique :

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Dans les Espaces Boisés Classés :

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Dispositions particulières pour les bâtiments identifiés comme pouvant connaître un changement de destination :

Ils peuvent changer de destination vers :

- L'habitation ;
- L'hôtel ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dispositions particulières pour les secteurs concernés par une zone humide effective ou potentielle matérialisée aux documents graphiques :

Dans les zones humides Loi sur l'Eau :

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les nouveaux drainages ;
- Les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Seuls sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, la restauration de lit de cours d'eau, etc.

Dans les zones à dominante humide (par diagnostic) :

Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont soumis à une expertise préalable (étude de caractérisation des zones humides).

Au moins 70% de la superficie du terrain doit rester perméable.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur des ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général est limitée à 75 mètres.

Les abris pour animaux doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 3 mètres par rapport aux voies communales et rurales ;
- 25 mètres par rapport aux routes départementales et nationales.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit :

- En limite séparative
- Avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- Aux aménagements et à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé. Dans ce cas, l'extension peut s'aligner sur la façade existante sans aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.

2.1.4 Emprise au sol

Les abris pour animaux ne doivent pas excéder 18 m² d'emprise au sol. Le nombre d'abris doit être proportionné au nombre d'animaux présents sur l'unité foncière et répondre aux impératifs biologiques de l'espèce animale dont il est question.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions dont l'une à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas supérieure à 4 mètres.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Les abris pour animaux doivent être démontables et ne pas générer d'imperméabilisation au sol. Ils doivent présenter un bardage d'aspect bois. Les toitures doivent être d'aspect bac acier de couleur brune.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public

2.3.1 Clôtures

Les murs existants doivent être conservés et peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives composées d'espèces locales.

2.3.2 Règles générales de plantation

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales suivant le guide annexé au présent règlement. Les résineux sont donc interdits.

2.4 STATIONNEMENT

Sans objet.

3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.1.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

3.2.2 Eaux usées domestiques

Le système de traitement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3.2.3 Eaux pluviales

Dispositions particulières le secteur soumis au risque de mouvement de terrain matérialisé aux documents graphiques :

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Glissement de terrain de la Vallée de la Marne sont applicables.

Pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur. Pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

Les puits sans fond (puisard) sont interdits.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle peut évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ANNEXE

1. LEXIQUE

Abri de jardin : une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, ...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit être contiguë à la construction principale.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Pignon : Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.

Surface plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 111-22 du Code de l'Urbanisme)

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, trottoir, fossé...).

2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 23 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : 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, les lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 23 sous-destinations suivantes :

- **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- Logement :

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.

- Hébergement :

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.

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- Artisanat et commerce de détail :

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.

- Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

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.

- Hôtels :

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

- Cinéma

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.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

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.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

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.

- Salles d'art et de spectacles :

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.

- Équipements sportifs :

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.

- Lieux de culte :

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

- Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « 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.

- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- Industrie :

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.

- Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- Centre de congrès et d'exposition :

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.

- Cuisine dédiée à la vente en ligne :

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

- **Exploitations agricoles :**

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.

- **Exploitations forestières :**

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.

3. ESSENCES LOCALES

QUELLES ESSENCES PLANTER ?

Certaines essences rustiques peuvent être privilégiées par les municipalités lors du remplacement des arbres morts et des aménagements d'espaces verts, mais aussi par les particuliers dans leurs jardins. Certaines de ces essences (Prunellier, Aubépine) peuvent former des haies infranchissables, épineuses, appelées autrefois "pare-bœufs", n'ayant donc pas besoin d'être doublées de clôtures.

Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et au sol calcaire de notre région. Des essences complémentaires, plus largement répandues, peuvent être employées.

a) Les essences régionales :

Essences	Taille (en m)	Forme	Arbres	Arbustes	Utilisables en haies
Alisier blanc : <i>Sorbus aria</i>	15	Buissonnante			
Alisier de Fontainebleau : <i>Sorbus latifolia</i>	15	Buissonnante			
Alisier torminal : <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 20	Élancée			
Aubépine : <i>Crataegus sp</i> ⁴	5	Buissonnante			
Aulne blanc : <i>Alnus incana</i>	5 à 15	Érigée			
Baguenaudier : <i>Colutea arborescens</i>	2 à 3	Buissonnante			
Bois jolie : <i>Daphne mezereum</i>	0,5 à 1	Dressée			
Bouleau verruqueux : <i>Betula verrucosa</i>	20 à 25	Ovoïde			
Bourdaie : <i>Rhamnus frangula</i>	1 à 5	Élancée			
Buis : <i>Buxus sempervirens</i>	4	Boule			
Cerisier de Sainte-Lucie : <i>Prunus mahaleb</i>	4 à 12	Buissonnante			
Charme, <i>Carpinus betulus</i>	20/25 m	Étalée			
Chêne pubescent : <i>Quercus pubescens</i>	10 à 25	Étalée			
Chêne sessile : <i>Quercus sessiliflora</i>	10 à 25	Étalée			
Chèvrefeuille des jardins : <i>Lonicera caprifolium</i>	2	Grimpante			
Cormier : <i>Sorbus latifolia</i>	15 à 20	Pyramidale			
Cornouiller mâle : <i>Cornus mas</i>	2 à 6	Buissonnante			

⁴ Attention : en matière de lutte contre le feu bactérien, l'arrêté du 24/12/84 fixe la liste des végétaux interdits à la plantation : *Crataegus monogyna* var. *compacta*, *flexuosa*, *pendula*, *sempervirens*, *stricta* ; *Crataegus oxyacantha* var. *candidoplana*, François Rigaud, Paul's Scarlet, *rosca plena*, *punicea*, *rosea*, *rubra plena*.

Annexes complémentaires

Que Planter ?

Cornouiller sanguin : <i>Cornus sanguinea</i>	3 à 5	Buissonnante			
Cytise : <i>Cytisus laburnum</i>	5 à 10	Buissonnante			
Cytise à feuilles sessiles : <i>Cytisus sessilifolius</i>	1 à 2	Buissonnante			
Erable champêtre : <i>Acer campestre</i>	6 à 12	Ovoïde			
Erable plane : <i>Acer platanoides</i>	20 à 30	Ovoïde			
Erable sycomore : <i>Acer pseudoplatanus</i>	20 à 30	Ovoïde			
Frêne : <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 25	Ovoïde			
Fusain, <i>evonymu ssp</i>	1,5 m				
Genévrier : <i>Juniperus communis</i>	4 à 10	Buissonnante			
Hêtre : <i>Fagus sylvatica</i>	30	Ovoïde			
Merisier : <i>Prunus padus</i>	10 à 20	Pyramidale			
Nerprun purgatif : <i>Rhamnus cathartica</i>	2 à 5	Buissonnante			
Noisetier : <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5	Buissonnante			
Noyer commun : <i>Juglans Regia</i>	10 à 18	Ovoïde			
Pin laricio : <i>Pinus laricio</i>	30	Étalée			
Pin noir : <i>Pinus nigra</i>	25 à 30	Étalée			
Poirier commun : <i>Pyrus pyraister</i>	8 à 20	Pyramidale			
Prunellier ou Epine noir : <i>Prunus spinosa</i>	1 à 5	Ovoïde			
Rosier des champs : <i>Rosa arvensis</i>	1 à 2	Rampante			
Rosier des chiens : <i>Rosa canina</i>	1 à 5	Buissonnante			
Rosier rousse : <i>Rosa rubiginosa</i>	0,5 à 3	Buissonnante			
Saule marsault : <i>Salix caprea</i>	10	Ovoïde			
Sorbier des oiseleurs : <i>Sorbus aucuparia</i>	15	Étalée			
Sureau noir : <i>Sambucus nigra</i>	2 à 10	Buissonnante			
Tilleul à larges feuilles : <i>Tilia platyphyllos</i>	20 à 35	Dôme			
Tilleul à petites feuilles : <i>Tilia cordata</i>	20 à 30	Ovoïde			
Tremble : <i>Populus tremula</i>	15 à 20	Ovoïde			
Troène, <i>Ligustrum vulgare</i>	3 m				
Viorne lantane : <i>Viburnum lantana</i>	1 à 3	Buissonnante			
Viorne obier : <i>Viburnum opulus</i>	2 à 4	Boule			

b) Les essences complémentaires :

Essences	Taille (en m)	Forme	Arbres	Arbustes	Utilisables en haies
FEUILLUS					
Acacia, <i>Robinia pseudoacacia</i>	15/25 m	Étalée			
Marronnier d'Inde, <i>Aesculus hippocastanum</i>	20/25 m	Étalée			
Ailante ou Vernis du Japon, <i>Ailanthus glandulosa</i>	15 m	Étalée			
Amélanchier du Canada, <i>Amelanchier laevis</i>	10/12 m				

Boule de neige, <i>Viburnum opulus</i>	2/3 m	Ronde			
Budleia, <i>Buddleia sp</i>	2/3 m	Ronde			
Caragana, <i>Caragana arborescens</i>	1 m				
Catalpa, <i>Catalpa bignonioides</i>	15/20 m	Étalée			
Arbre de Judée, <i>Cercis siliquastrum</i>	10/12 m	Étalée			
Noisetier, <i>Corylus colurna</i>	15/20 m	Conique			
Cotoneaster, <i>Cotoneaster franchetti</i>	2/3 m	Ronde			
Cotoneaster, <i>Cotoneaster horizontalis</i>	0,5 m	Étalée			
Forsythia, <i>Forsythia sp</i>	2/3 m	Diverse			
Groseillier à fleurs, <i>Ribes sanguineum</i>	1/2 m				
Houx, <i>Ilex aquifolium</i>	1/3 m	Ovoïde			
Noyer noir, <i>Juglans nigra</i>	20 m				
Olivier de Bohême, <i>Eleagnus angustifolia</i>	3 m				
Rhus, <i>Rhus typhina</i>	3 m				
Saule des vanniers, <i>Salix viminalis</i>	4/5 m				
Seringat, <i>Philadelphus sp</i>	2/3 m	Ronde			
Spartier, <i>Spartium junceum</i>	3/4 m				
Spirée, <i>Spiraea bumalda et vanhouttei</i>	1 m	Diverse			
Tulipier, <i>Liriodendron tulipifera</i>	25 m	Dressée			
Genêt, <i>Genista sp</i>	1/2 m	Dressée			
Pyracantha, <i>Pyracantha sp</i>	1,5 m	Diverse			
CONIFERES					
Sapin "bleu", <i>Abies concolor</i>	25/30 m	Conique			
Calocèdre, <i>Calocedrus decurrens</i>	15/20 m	pyramidale			
Arbre aux quarante écus, <i>Ginkgo biloba</i>	20/30 m	Étalée			
If, <i>Taxus baccata</i>	8 m	Ronde			
Sapin de Nordmann, <i>Abies normanniana</i>	20/25 m	Conique			

En ce qui concerne les arbres fruitiers, certaines essences et variétés se développent sans problème dans notre région :

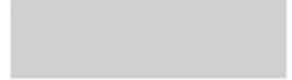
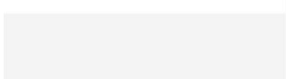
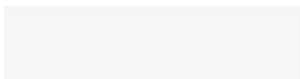
- La plupart des pommiers.
- Les cerisiers, particulièrement les variétés napoléon, cœur-de-pigeon, hedelfinger et Cerisier à fleurs vertes ;
- Les bigarreaux ;
- Les quetsches ;
- Les poiriers sont plus sensibles mis à part la variété conférence.

Par contre, il convient d'être prudent avec les espèces méridionales comme pêchers et abricotiers et s'assurer de disposer d'une bonne exposition pour ces espèces qui craignent les courants d'air froid.

4. NUANCIER

Ce nuancier RAL peut présenter des couleurs légèrement différentes selon la configuration de l'écran de l'ordinateur ou de l'impression. La référence sous la couleur doit être prise comme base.

Les couleurs autorisées pour les façades sont listées ci-dessous.

RAL 1013  Blanc perlé	RAL 1015  Ivoire clair	RAL 3015  Rose clair	RAL 7035  Gris clair
RAL 7038  Gris agate	RAL 7044  Gris soie	RAL 7047  Télé gris 4	RAL 9001  Blanc crème
RAL 9002  Blanc gris	RAL 9003  Blanc de sécurité	RAL 9016  Blanc trafic	RAL 9018  Blanc papyrus

5. FICHES PATRIMOINE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

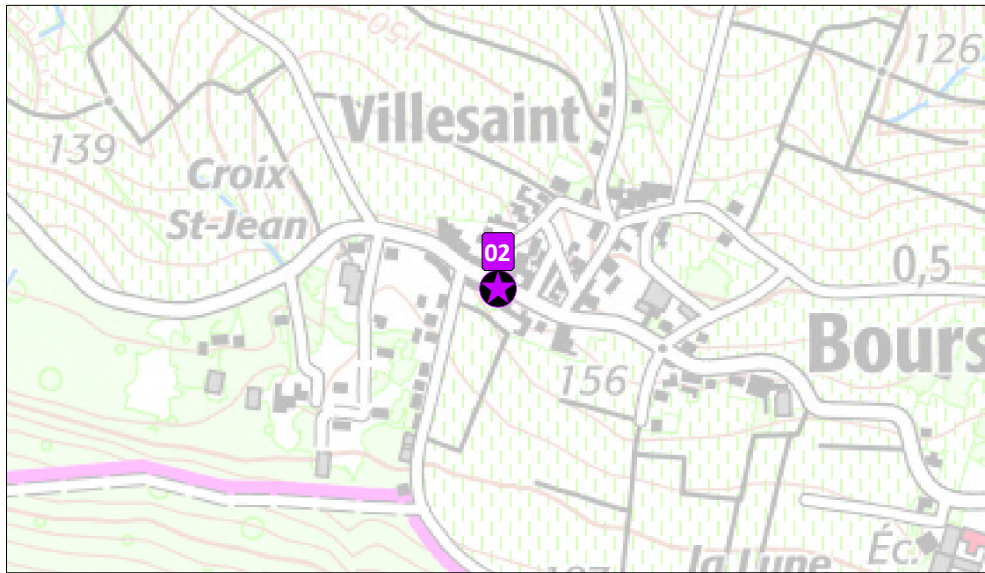


Lieu-dit : La Croix Saint-Jean

Type : Calvaire



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

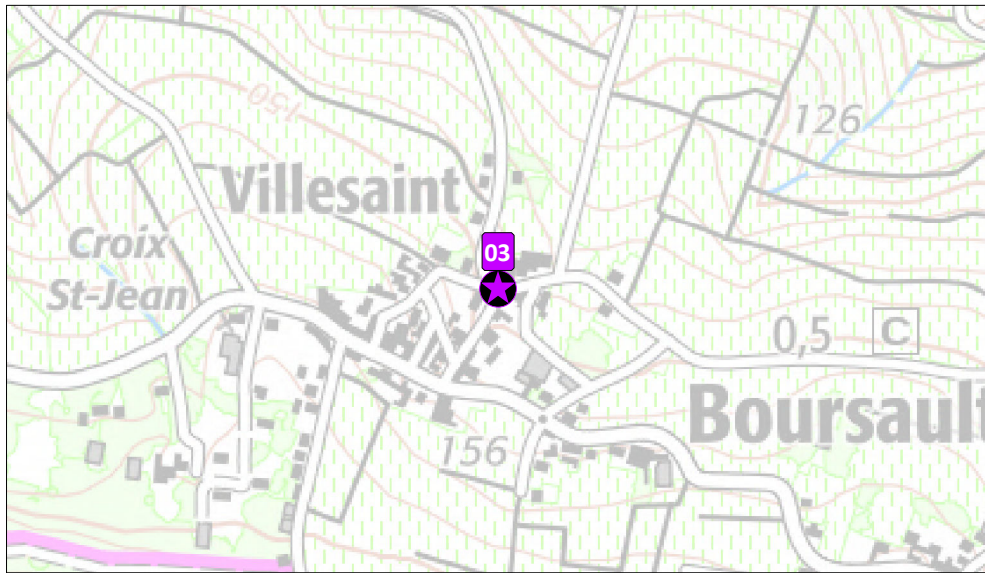


Lieu-dit : Villesaint

Type : Entrée de cave



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

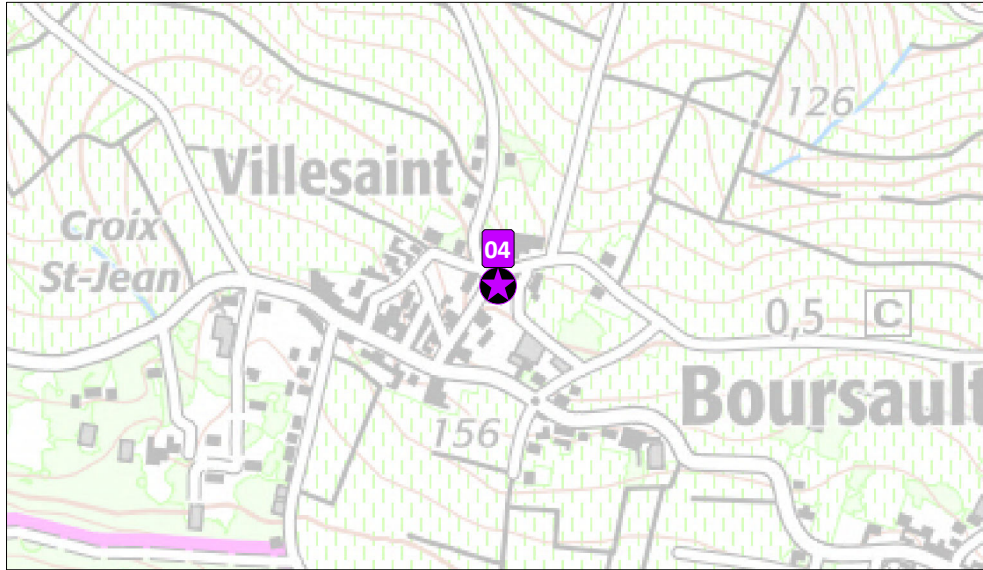


Lieu-dit : Sous Villesaint

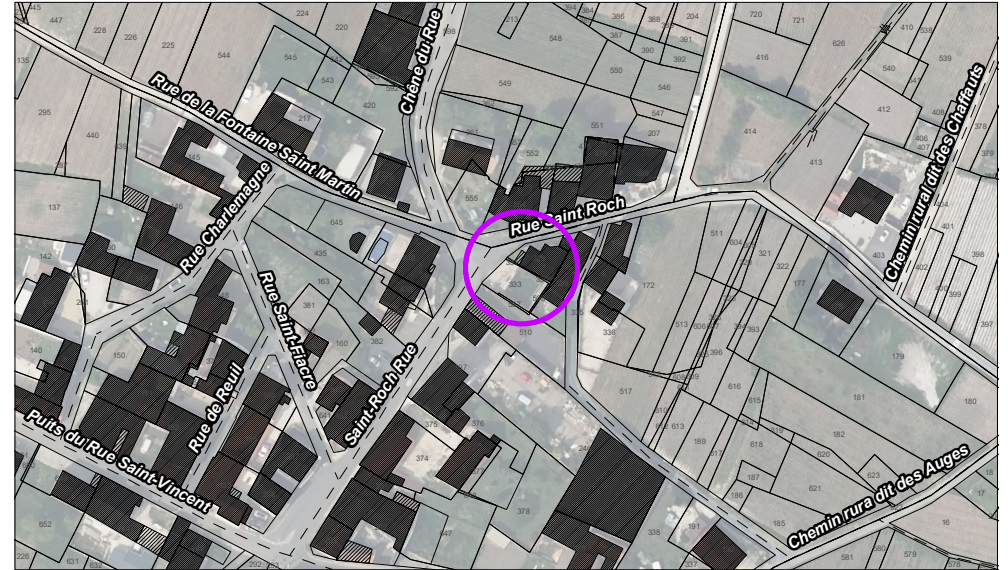
Type : Calvaire



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

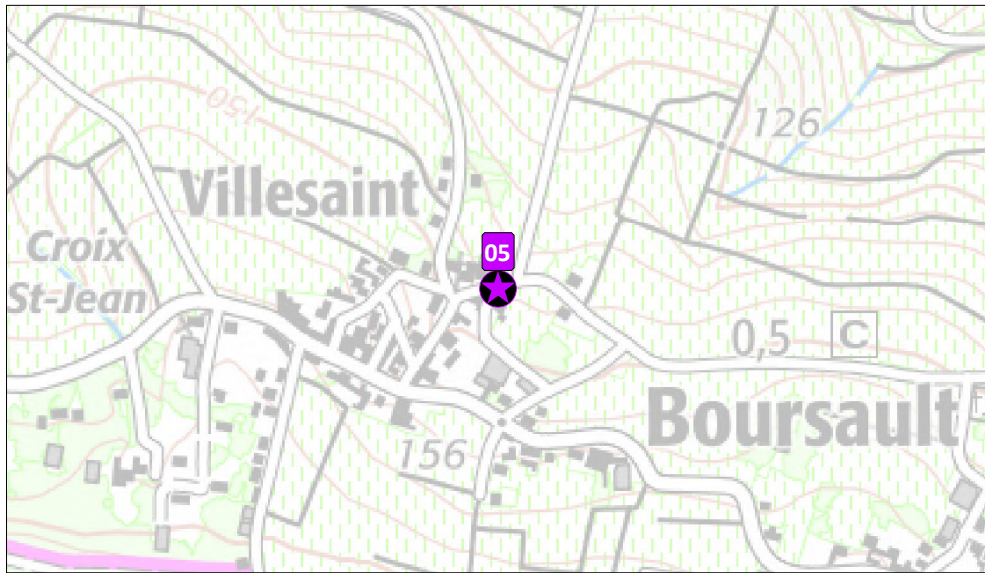


Lieu-dit : Villesaint

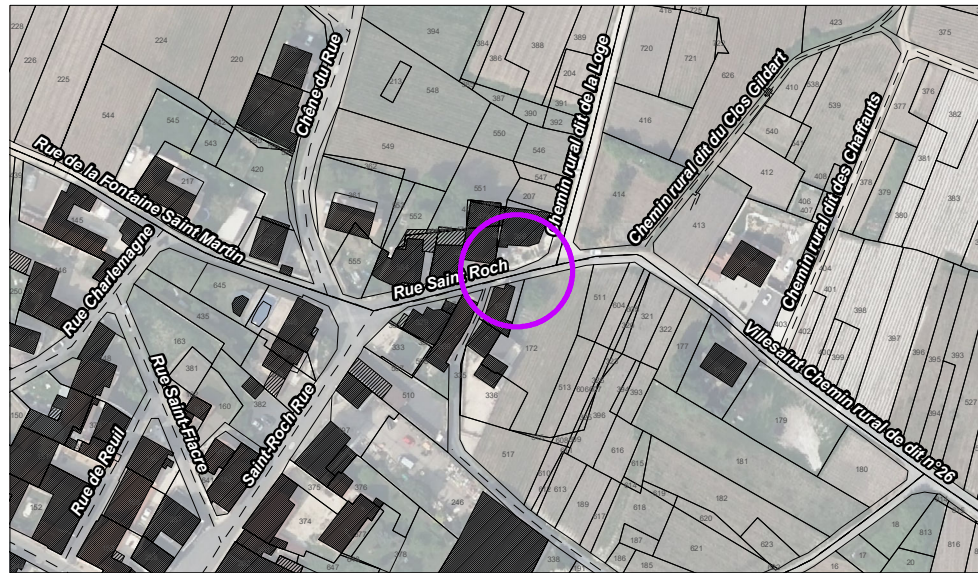
Type : Lavoir



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

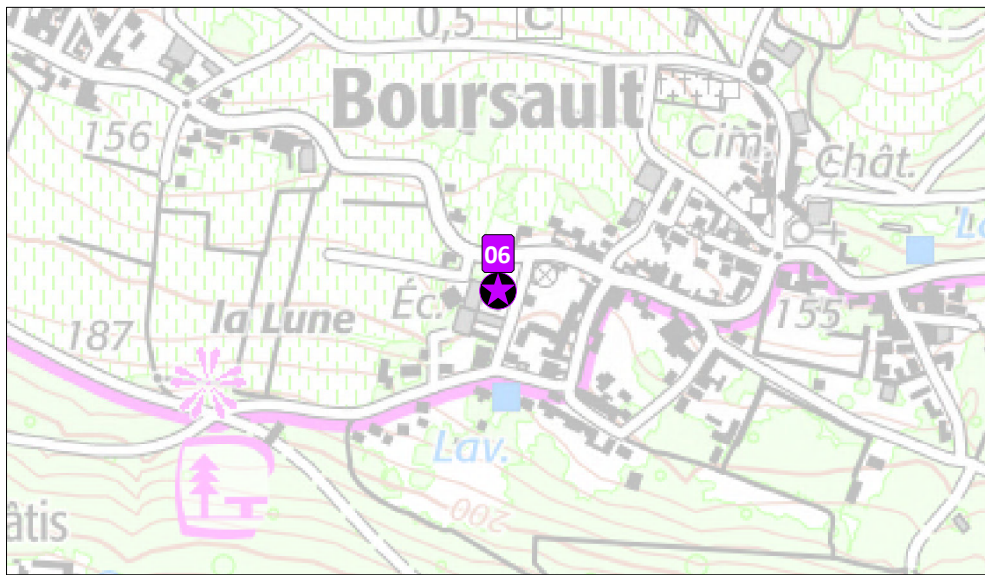


Lieu-dit : Villesaint

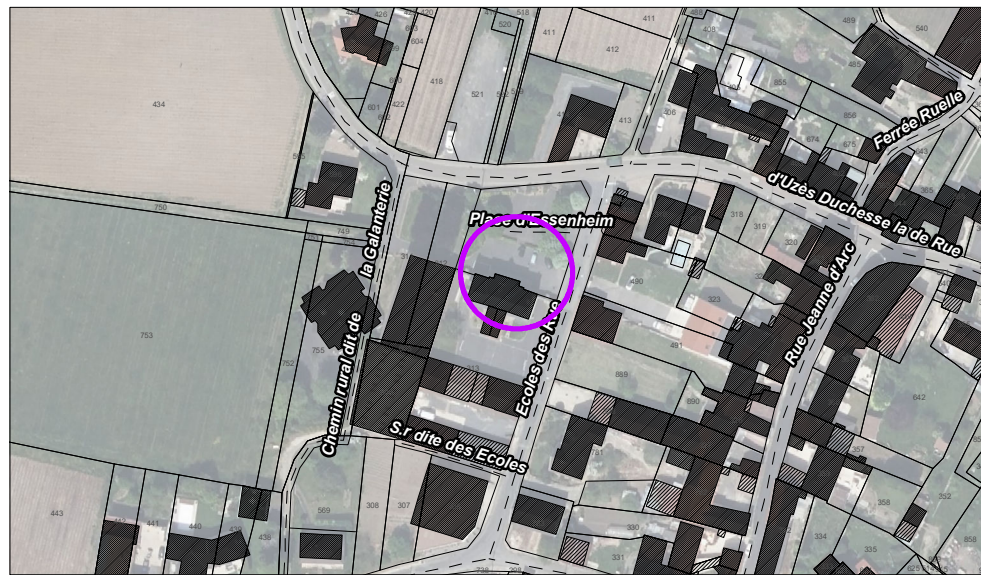
Type : Perron et maison champenoise



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

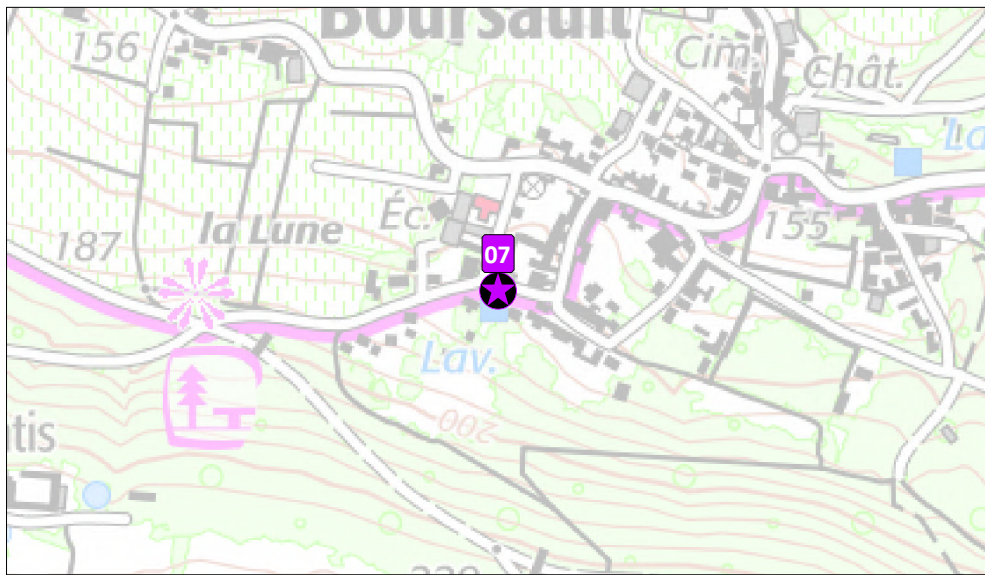


Lieu-dit : Le Village

Type : Mairie



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Le Village

Type : Lavoir



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



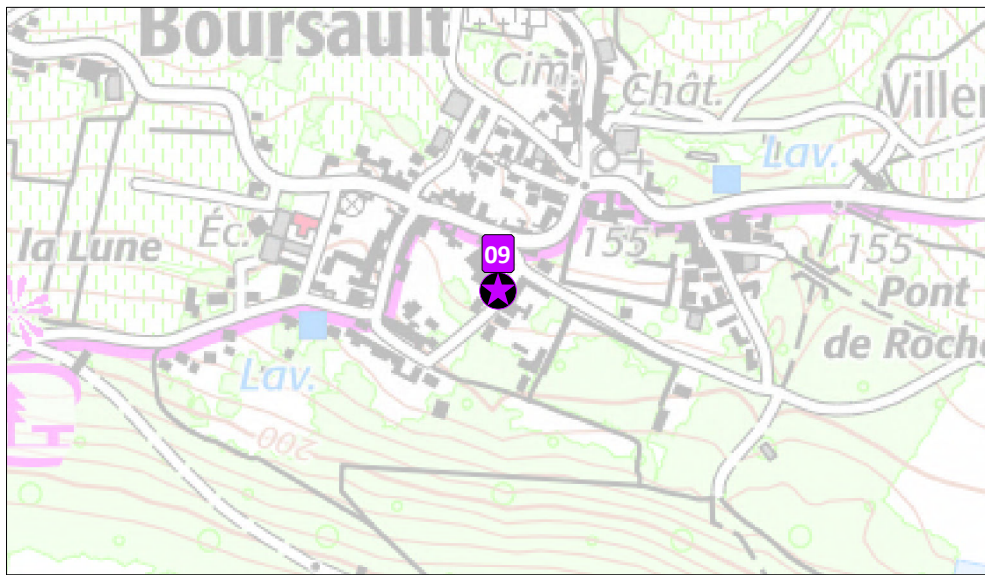
Lieu-dit : Belle-Vue

Type : Porche de Bellevue

PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



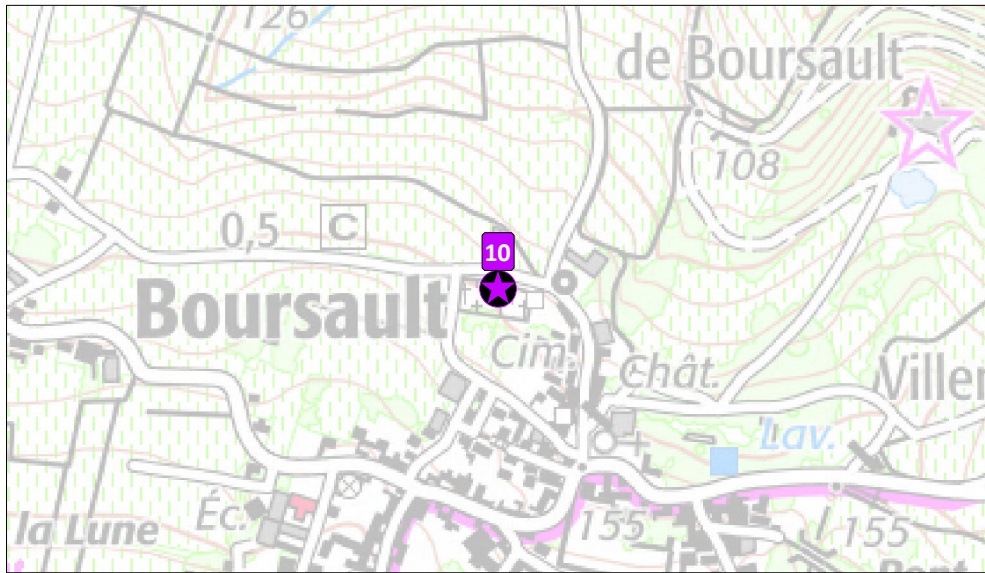
Lieu-dit : Le Village

Type : Puits

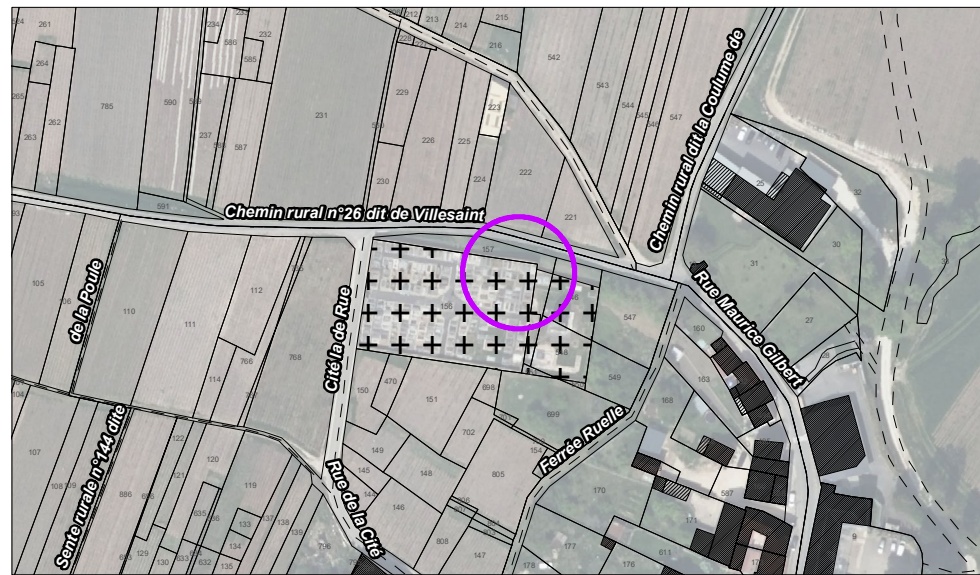




Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

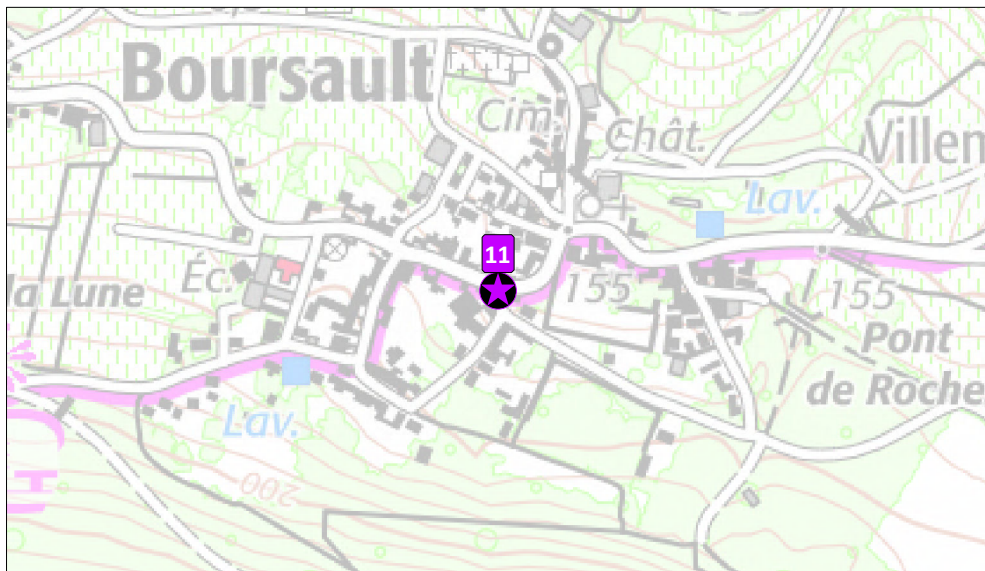


Lieu-dit : La Ferrée

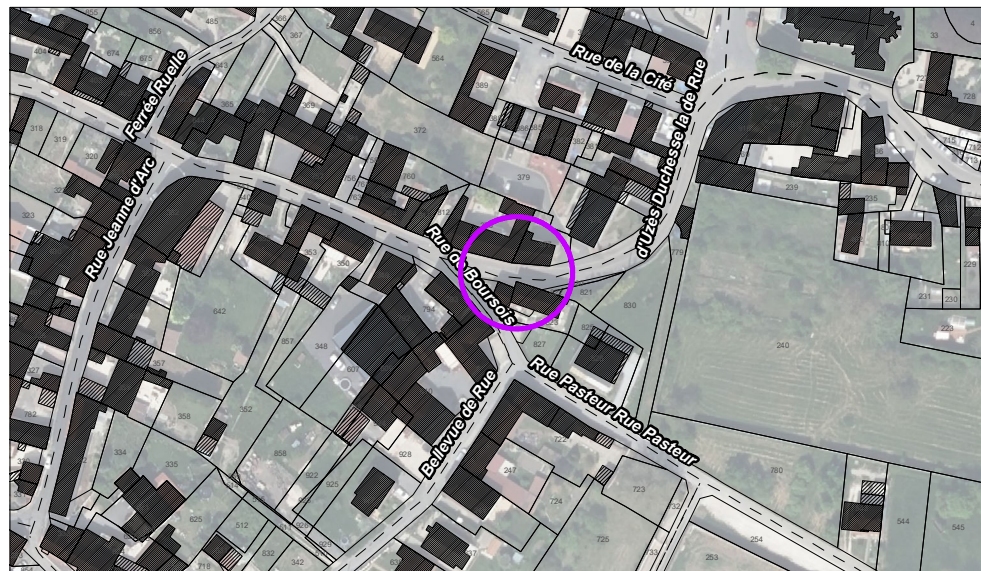
Type : Mausolée



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



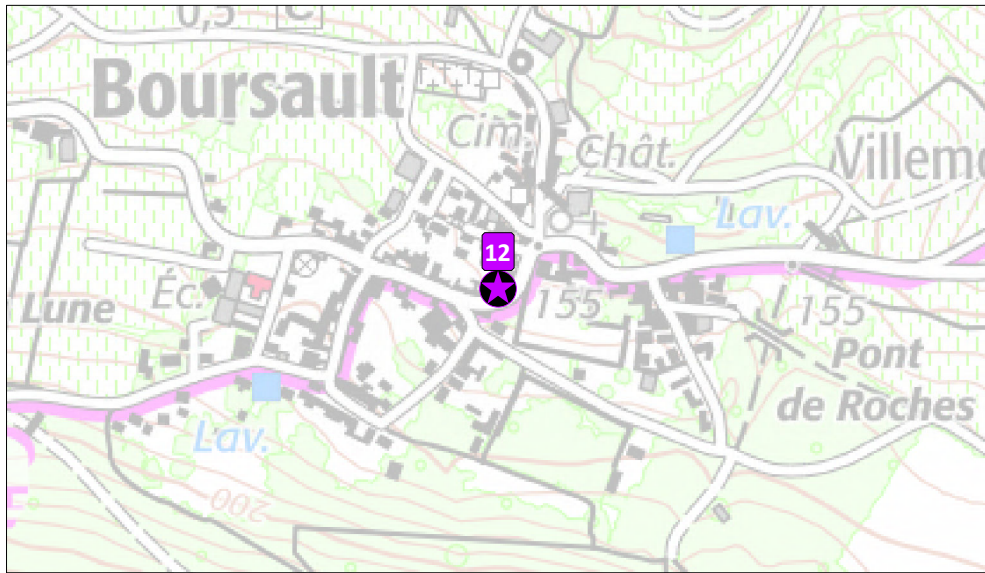
Lieu-dit : Le Village

Type : Abreuvoir

PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

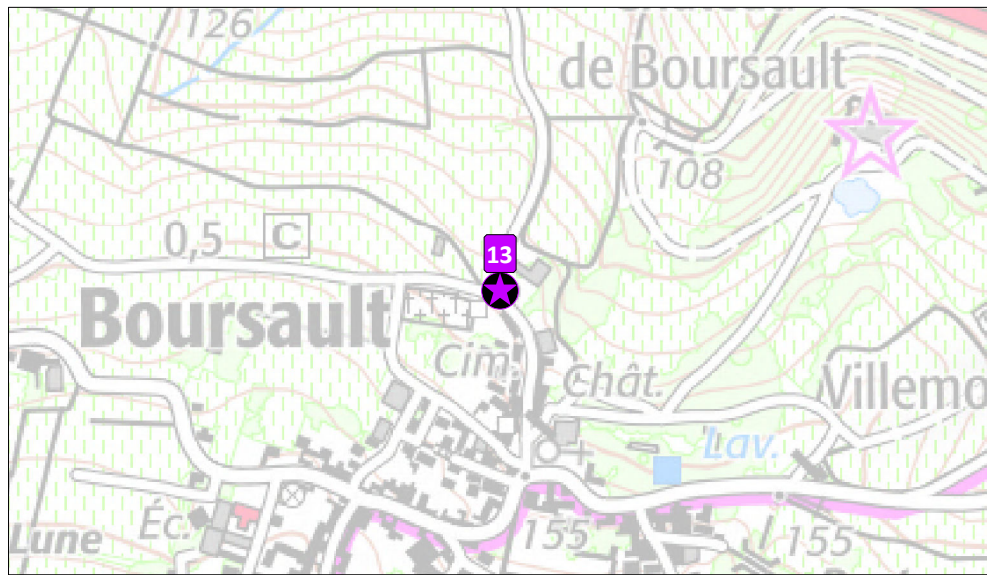


Lieu-dit : Le Village

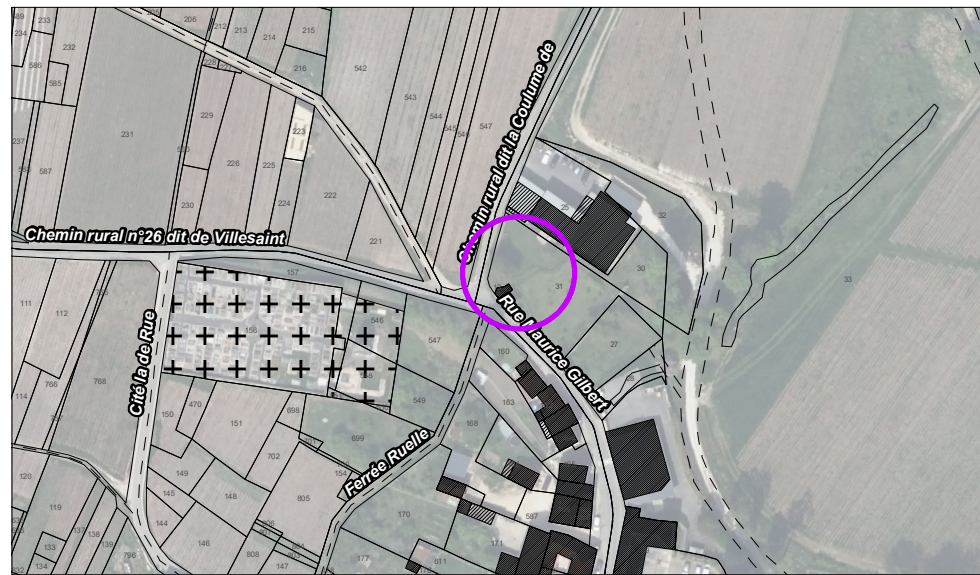
Type : Maison des bonnes gens



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

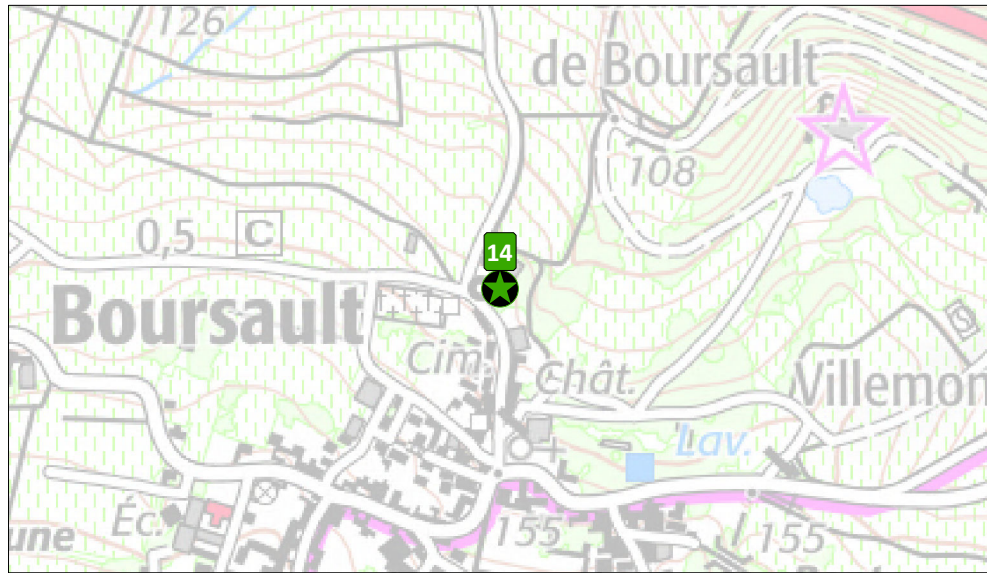


Lieu-dit : Le Château

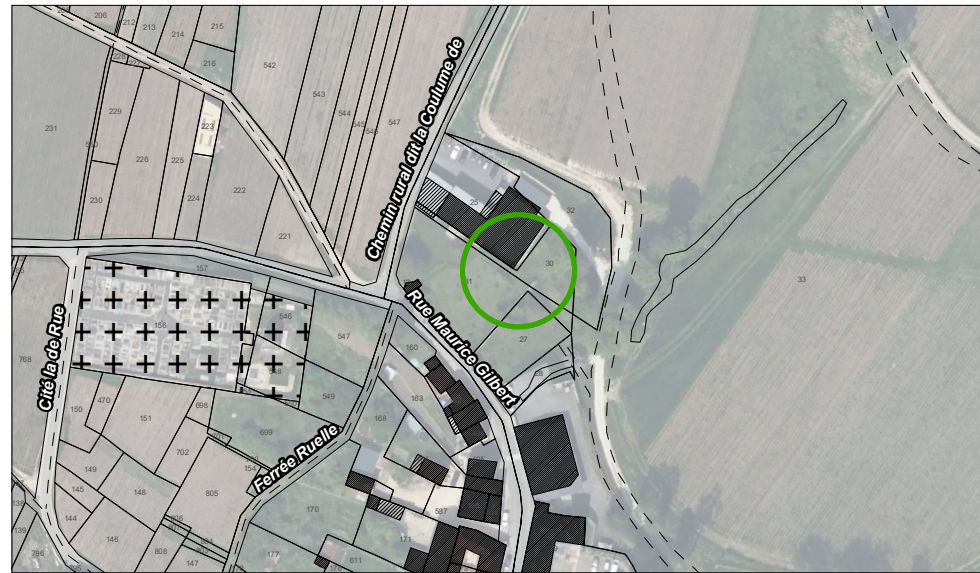
Type : La tour du poète



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



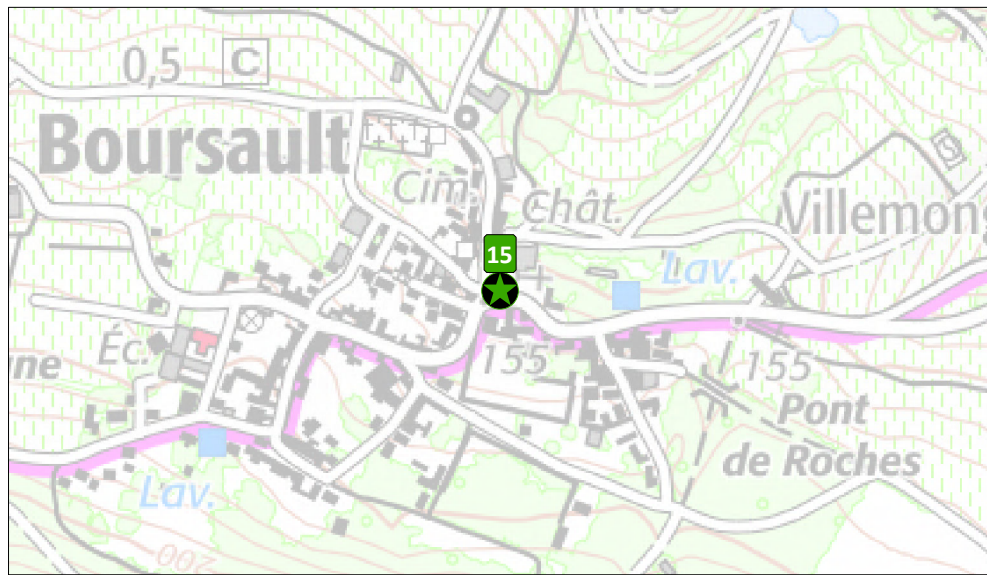
Lieu-dit : Le Château

Type : Jardin à la Française

PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



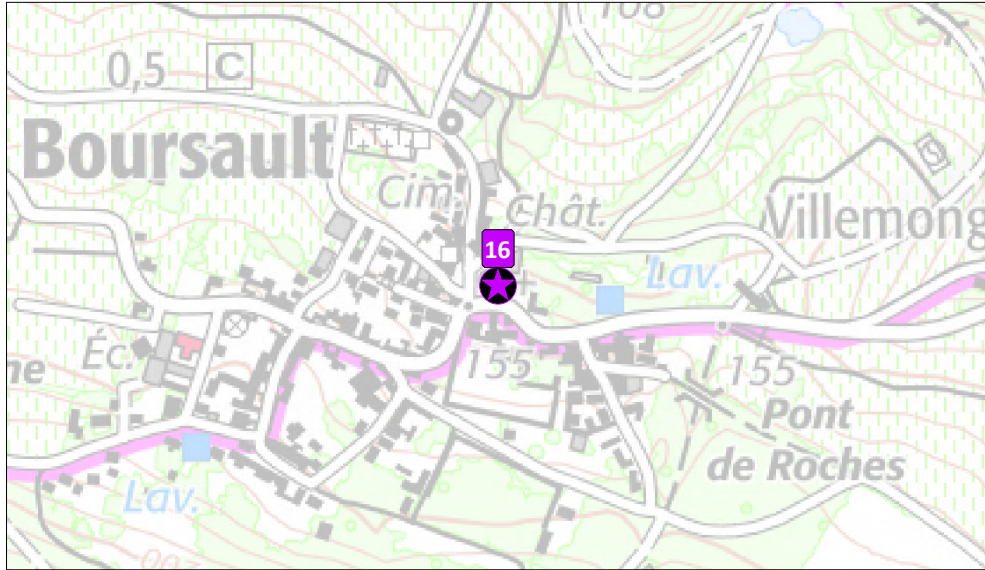
Lieu-dit : Le Village

Type : Marronnier





Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

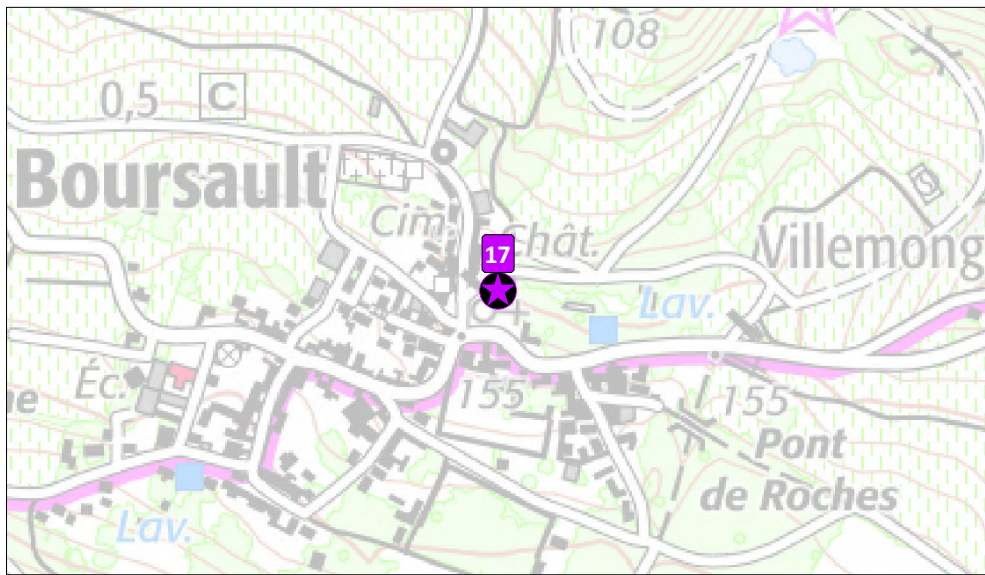


Lieu-dit : Le Village

Type : Eglise



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

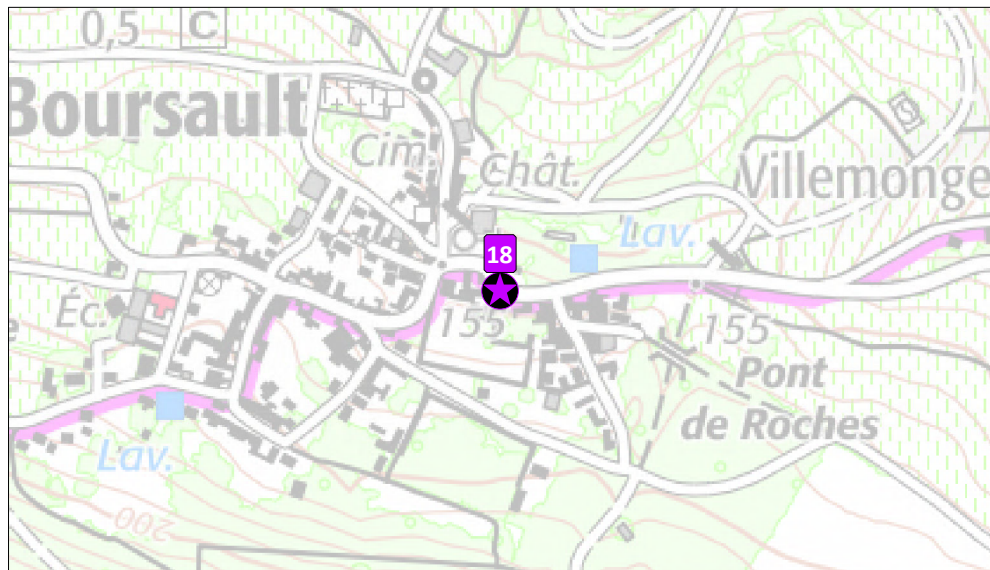


Lieu-dit : Le Château

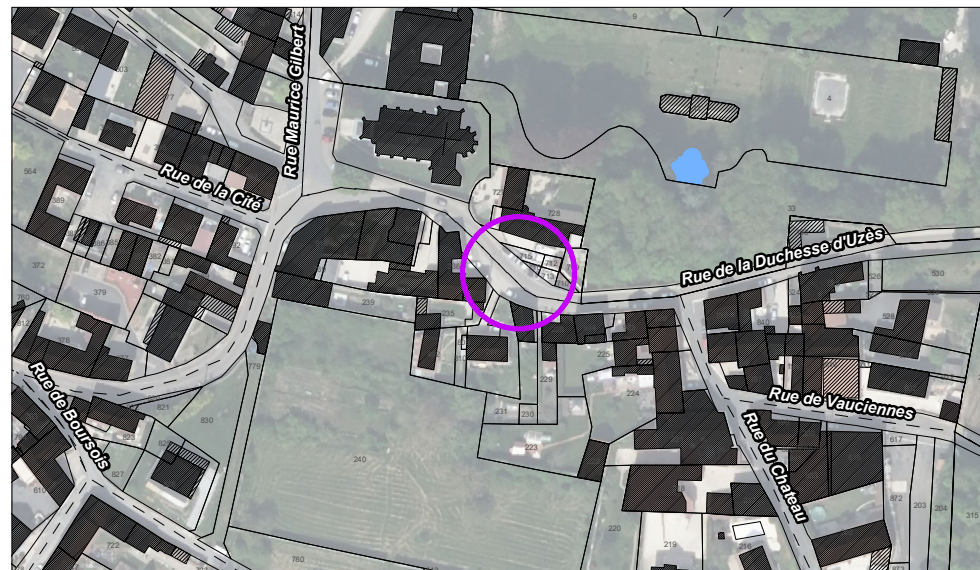
Type : Petit Château



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



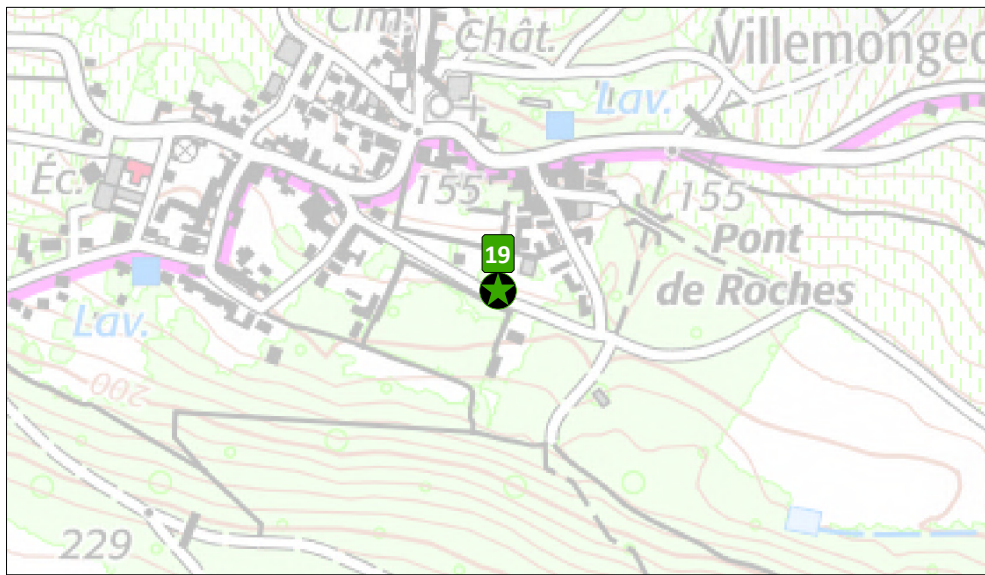
Lieu-dit : Le Village

Type : Puits

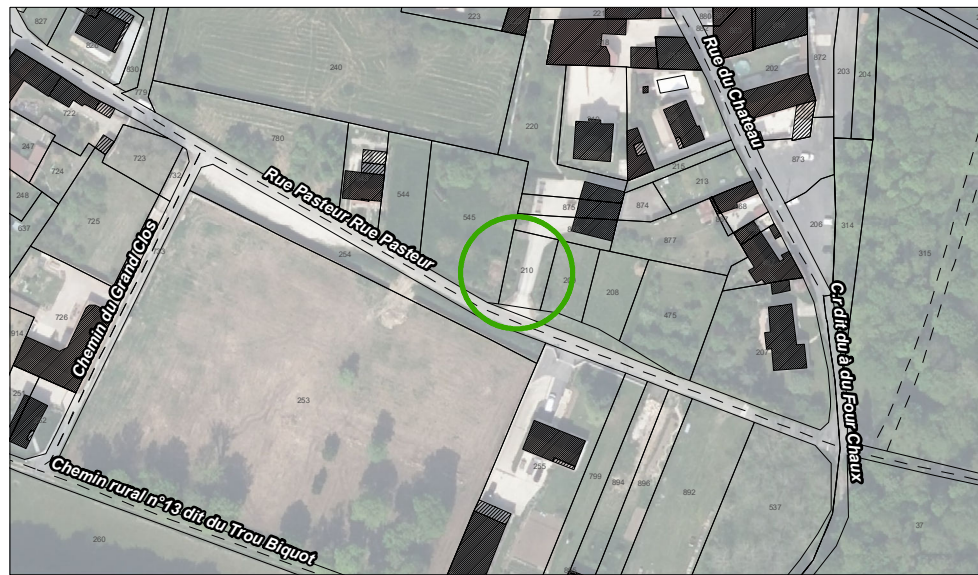




Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



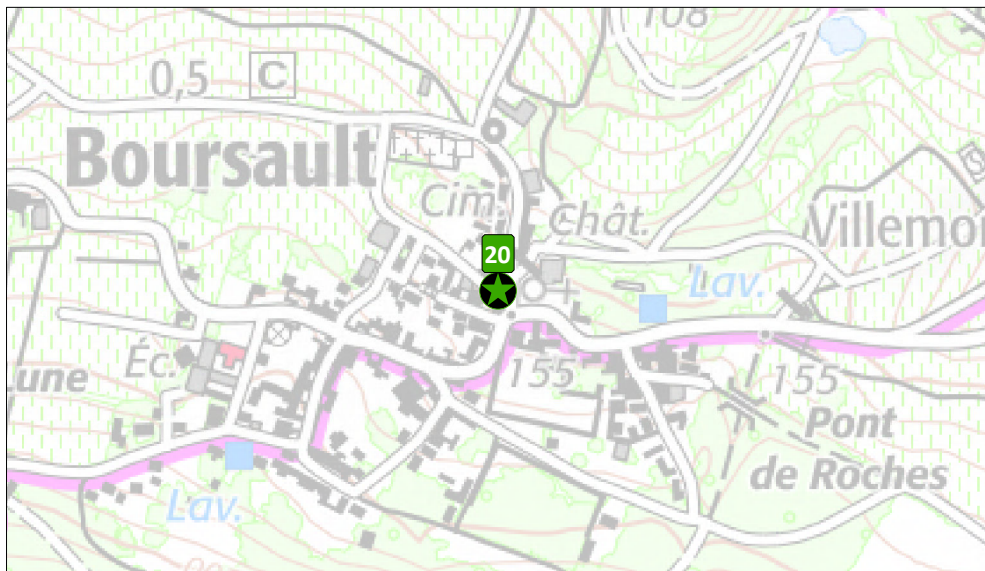
Lieu-dit : Le Village

Type : Noyer

PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

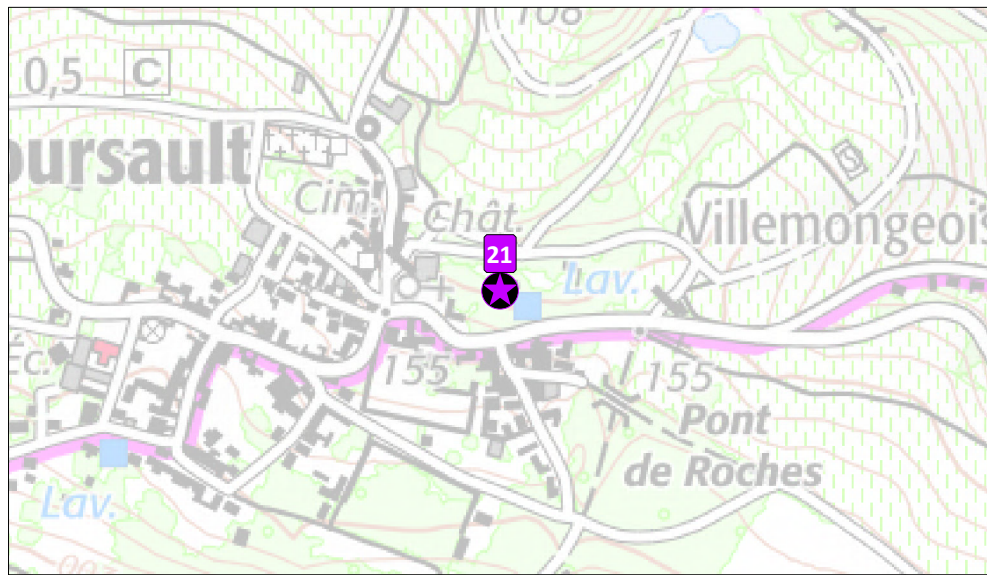


Lieu-dit : Le Village

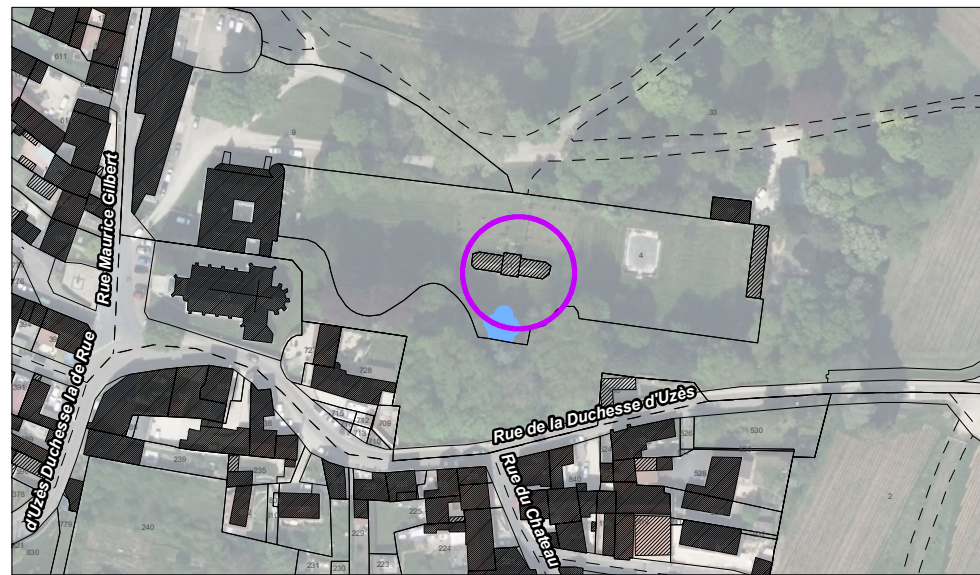
Type : Monument aux morts



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

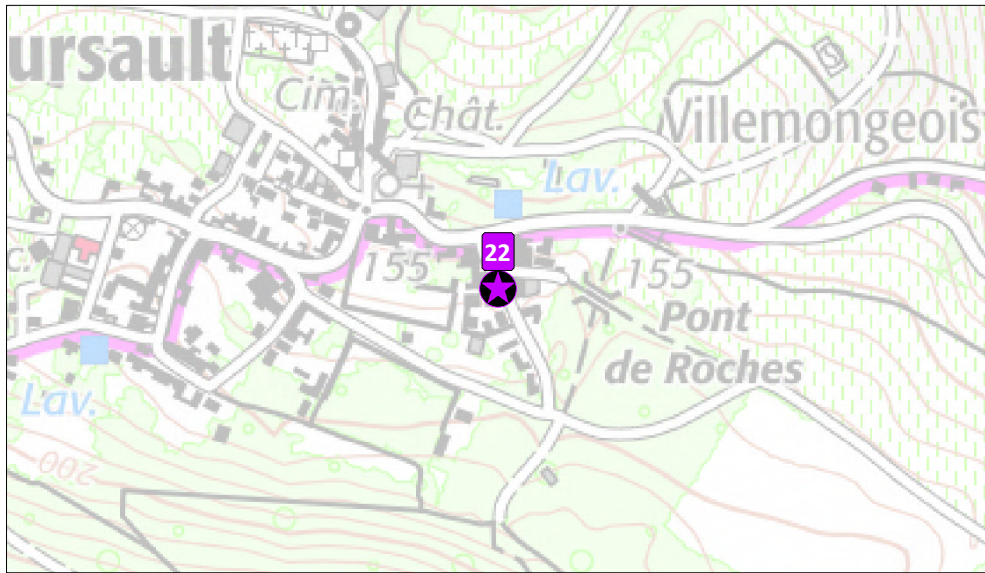


Lieu-dit : Le Château

Type : Serres du Château



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

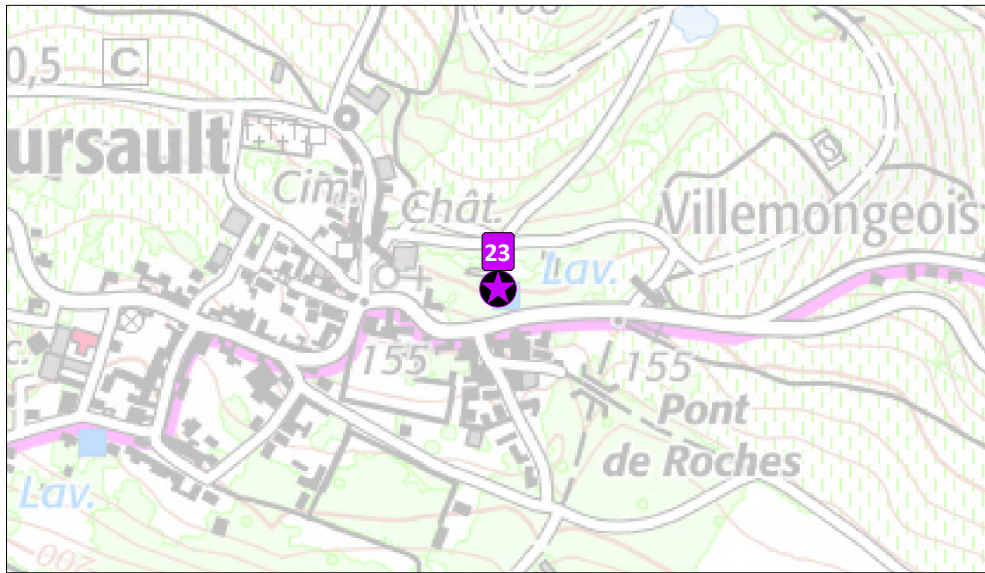


Lieu-dit : Le Village

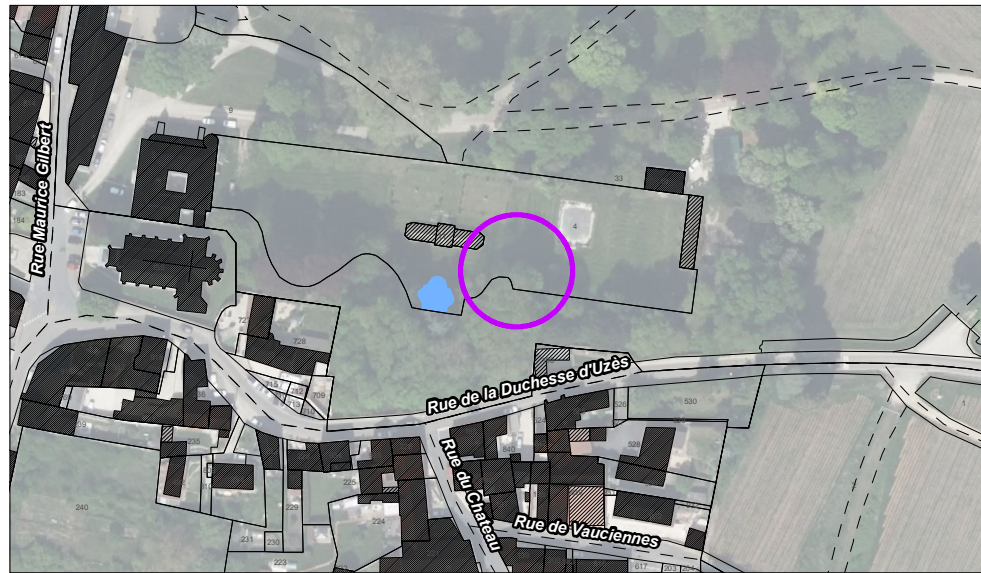
Type : Fontaine



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



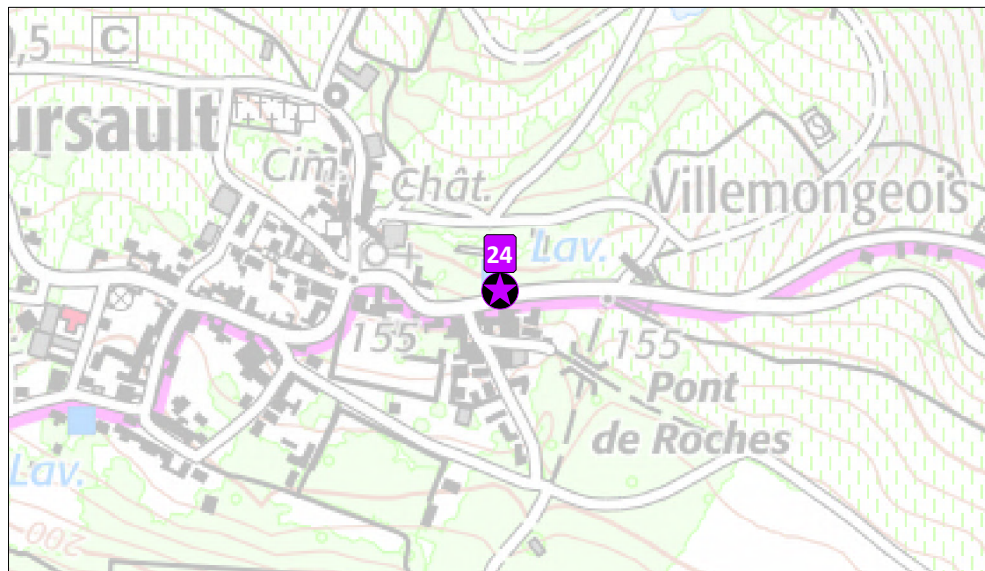
Lieu-dit : Le Château

Type : ?

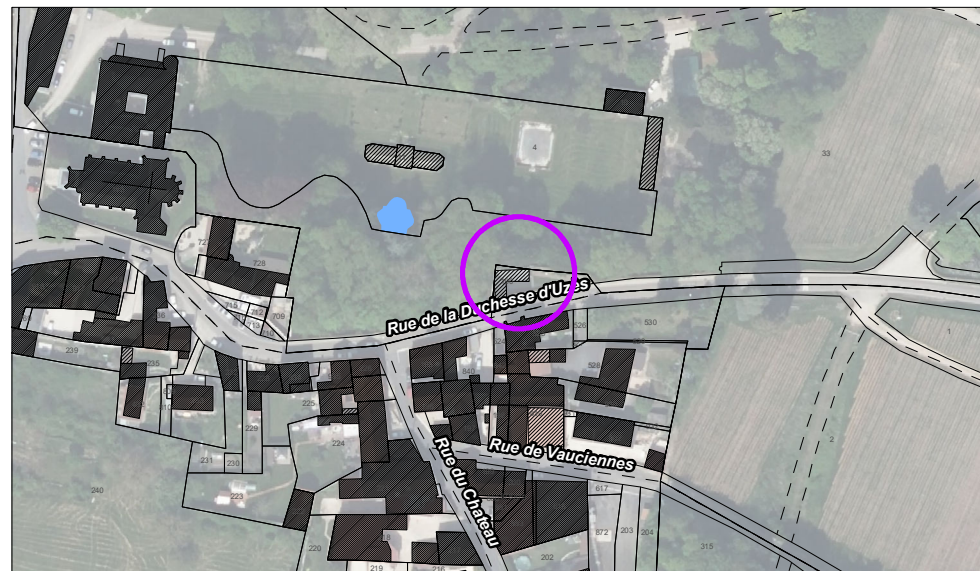
PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

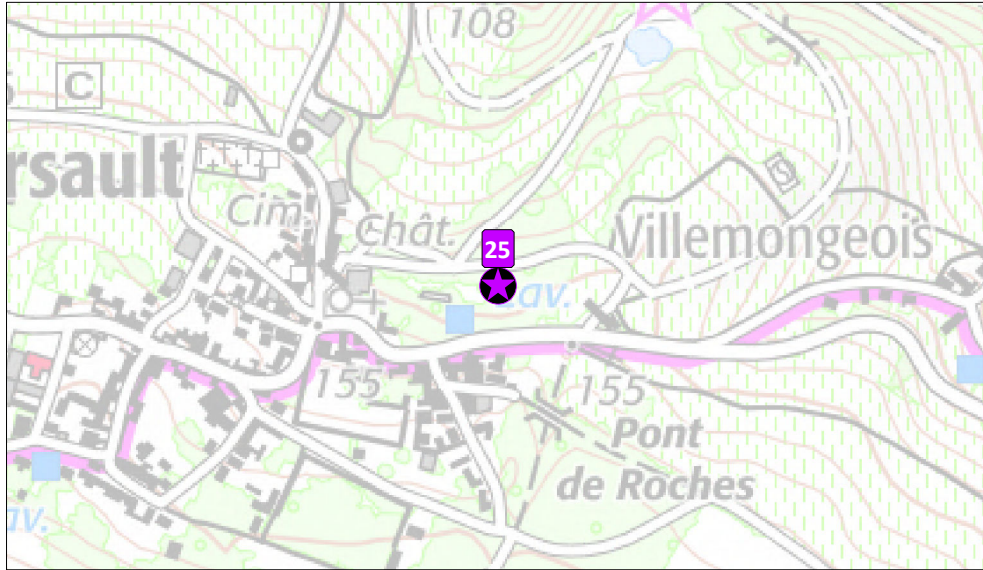


Lieu-dit : Le Village

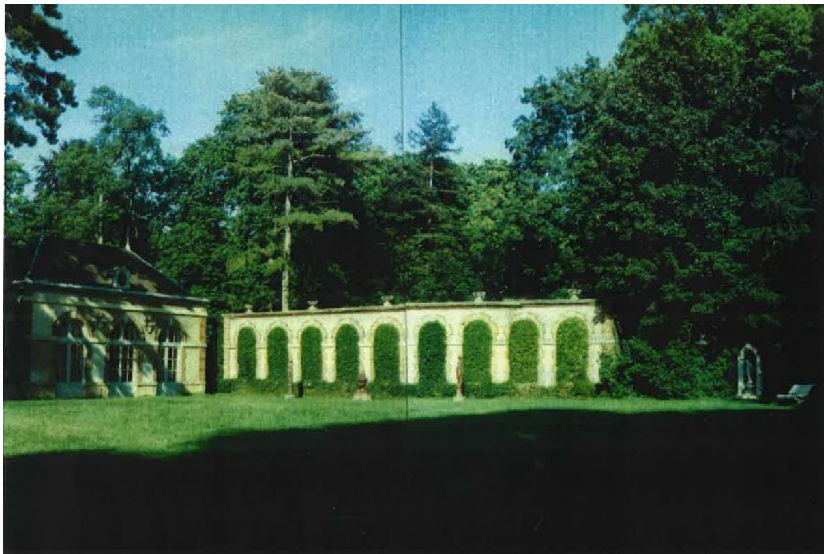
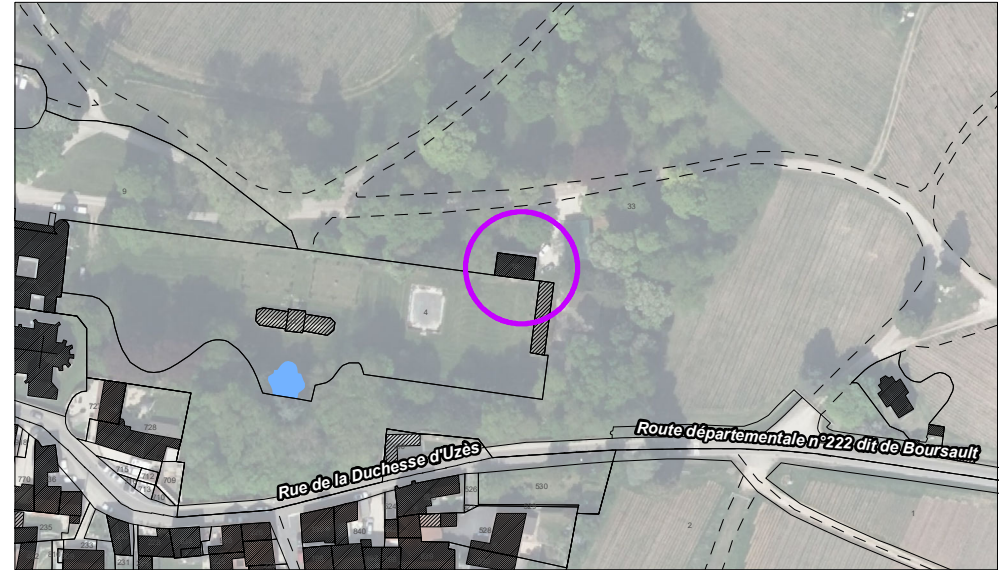
Type : Lavoir du Charron



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

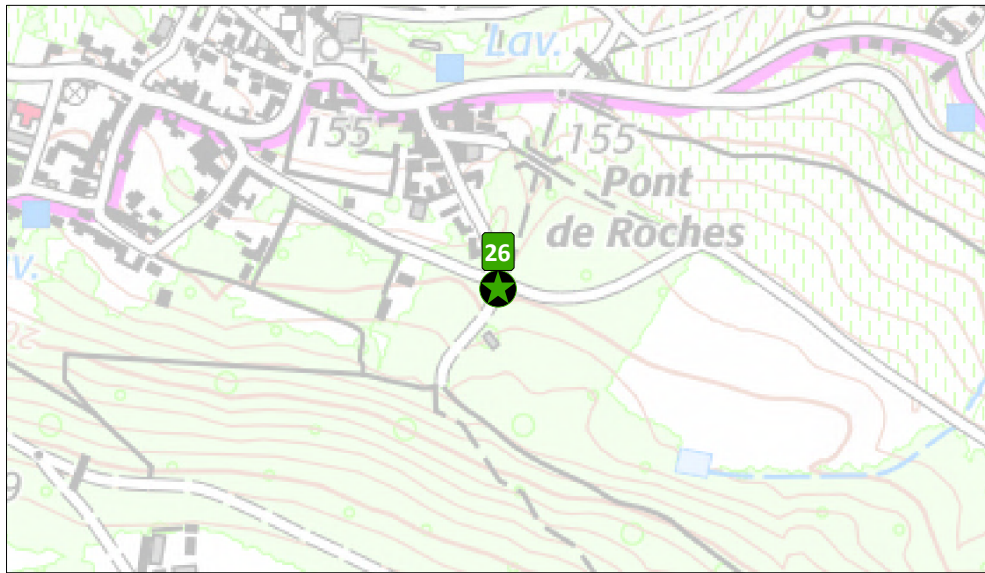


Lieu-dit : Le Château

Type : Armurerie



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



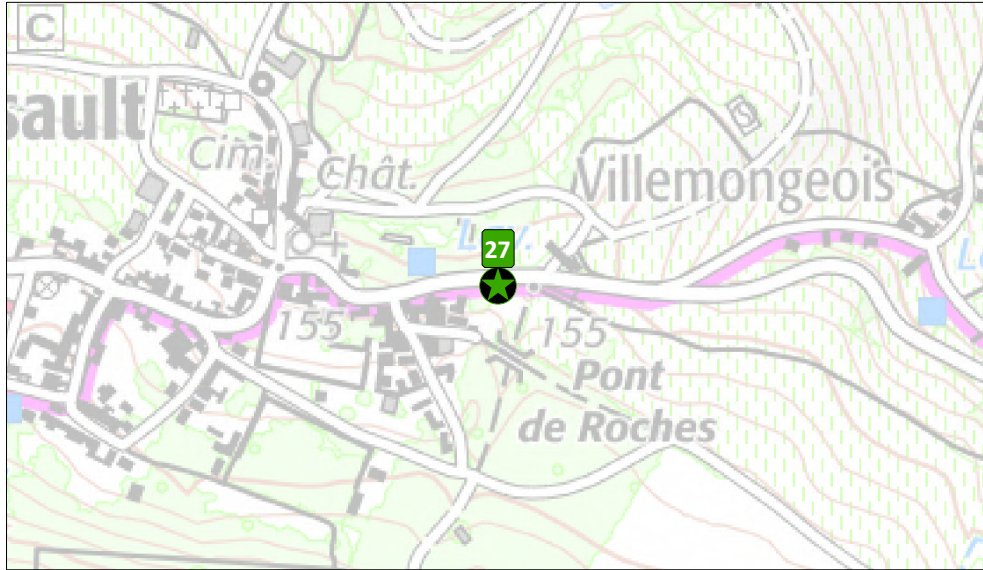
Lieu-dit : Les Ventes

Type : Peuplier

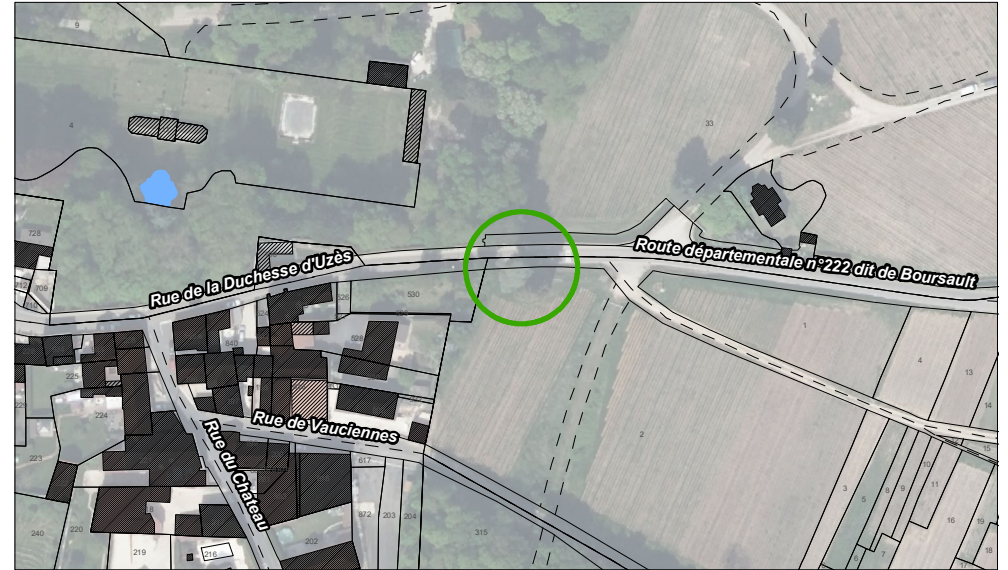
PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

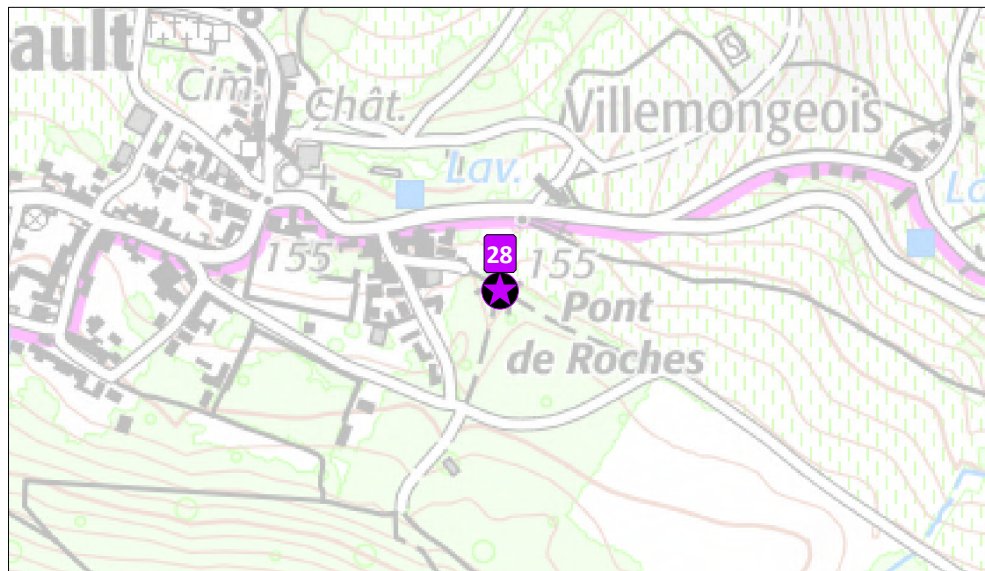


Lieu-dit : Le Clos des Mariés

Type : Cèdres



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

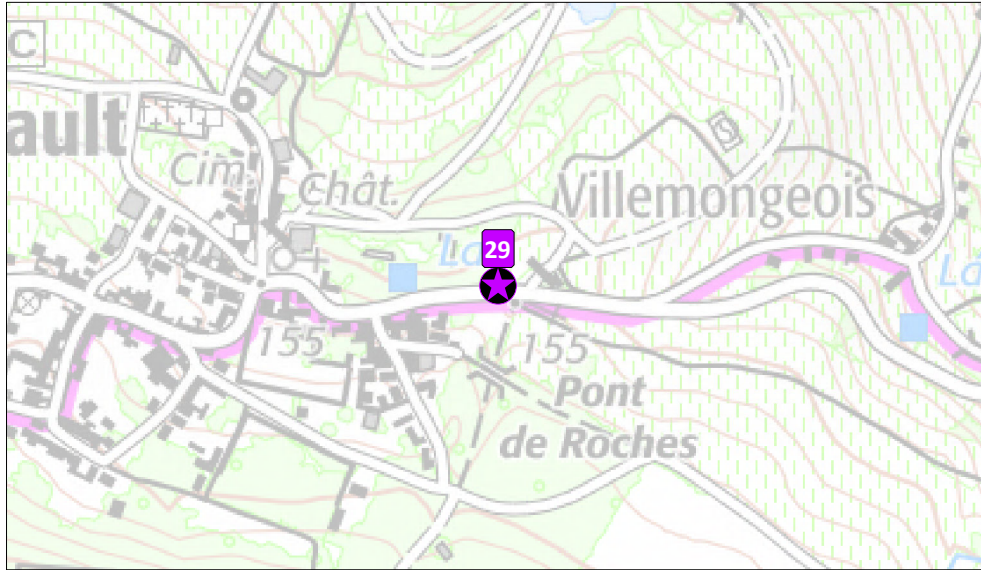


Lieu-dit : Les Ventes

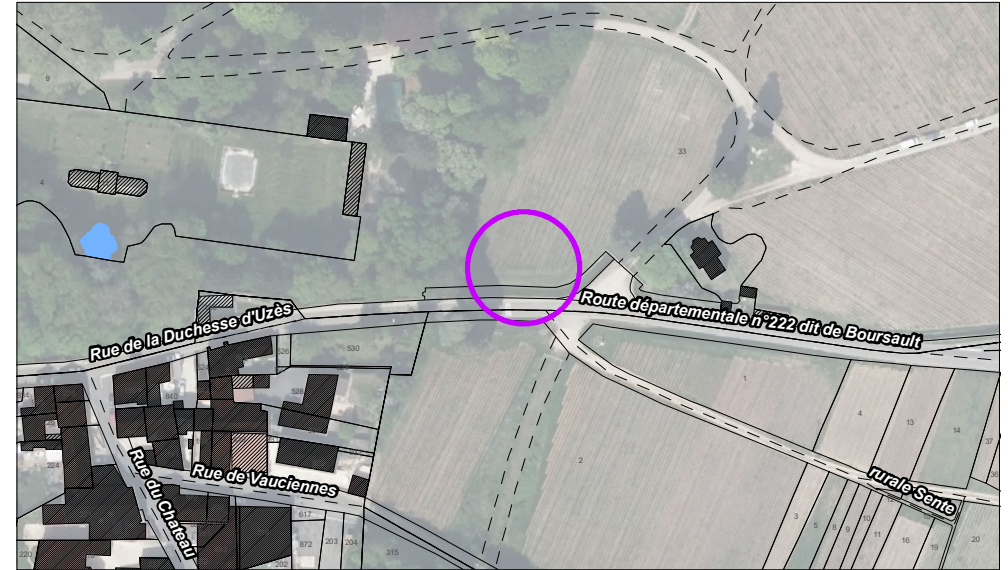
Type : Pont de roche



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

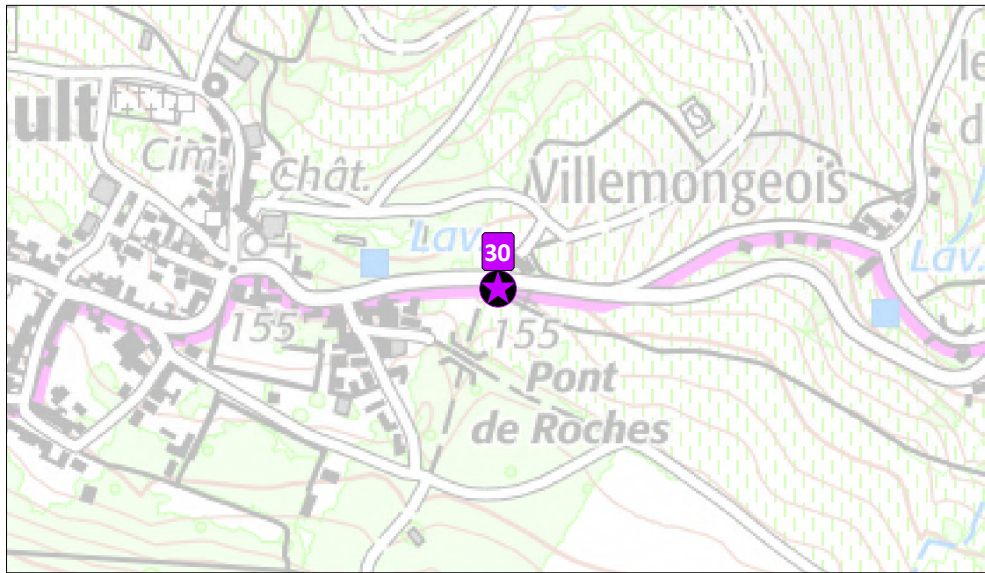


Lieu-dit : Le Château

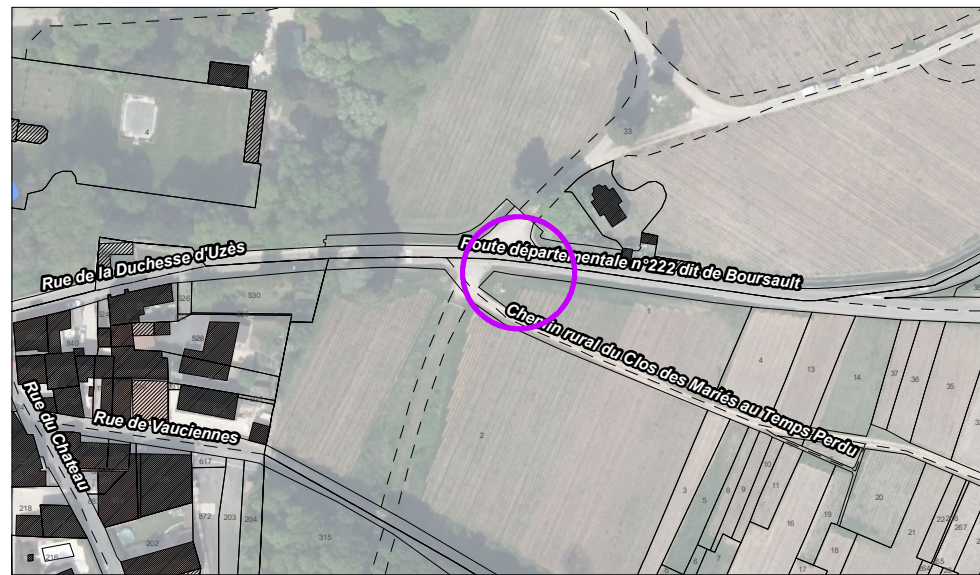
Type : Douves



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

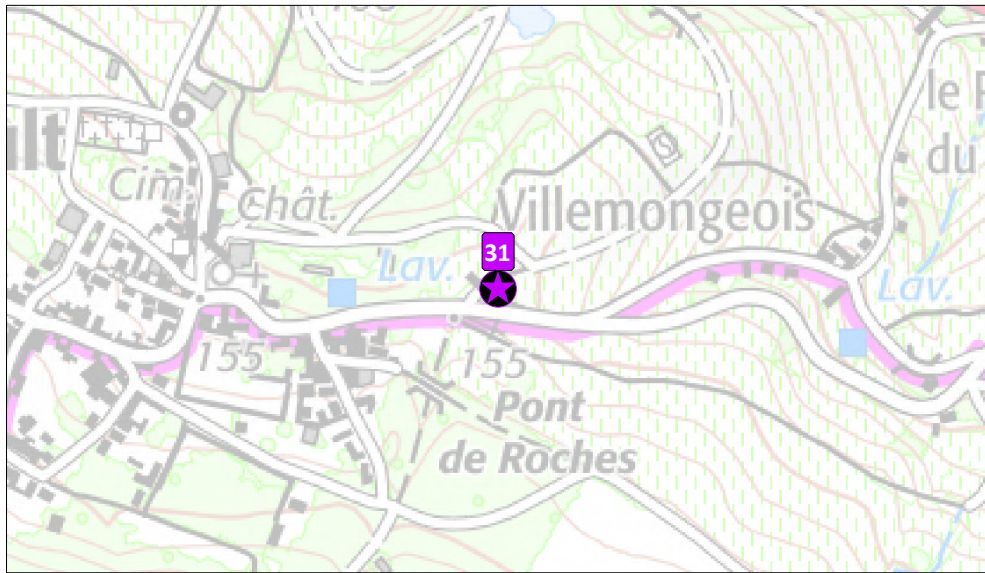


Lieu-dit : Le Clos des Mariés

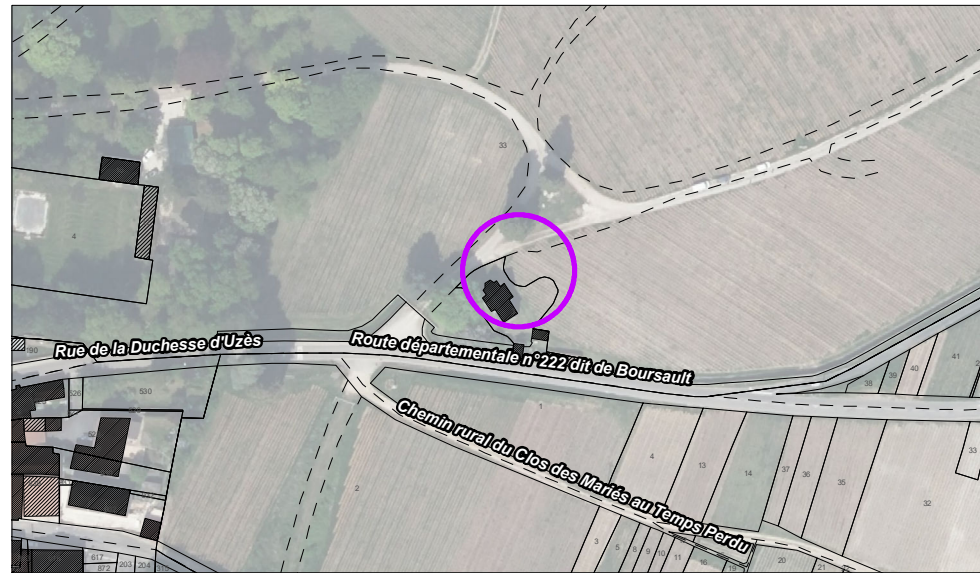
Type : Calvaire



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

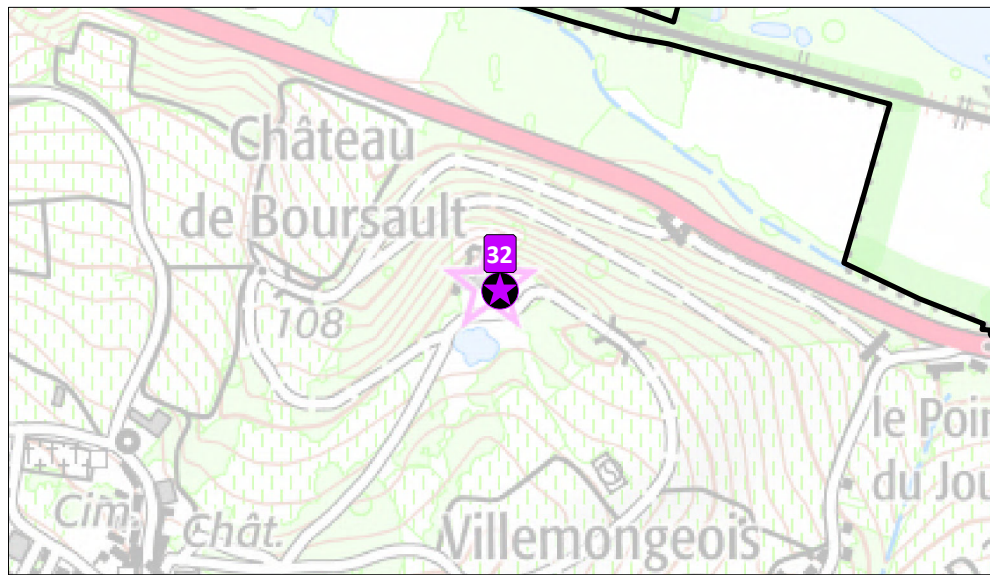


Lieu-dit : Le Château

Type : Le chalet



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

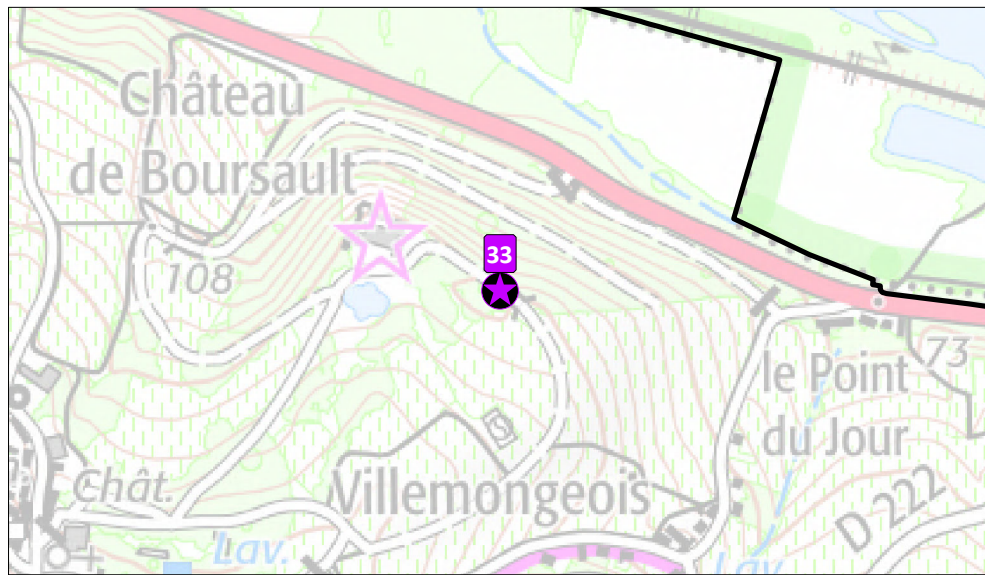


Lieu-dit : Le Château

Type : Château



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

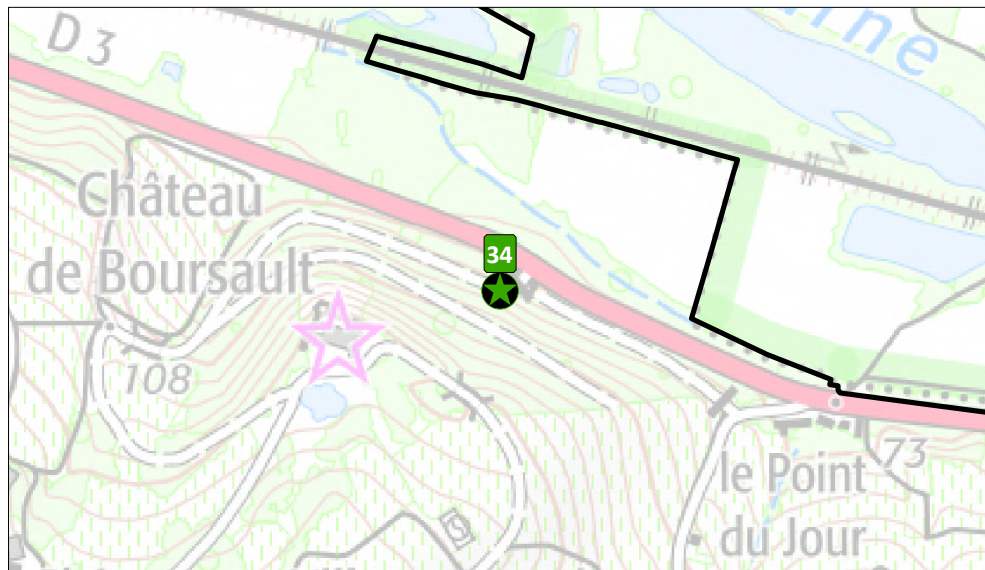


Lieu-dit : Le Château

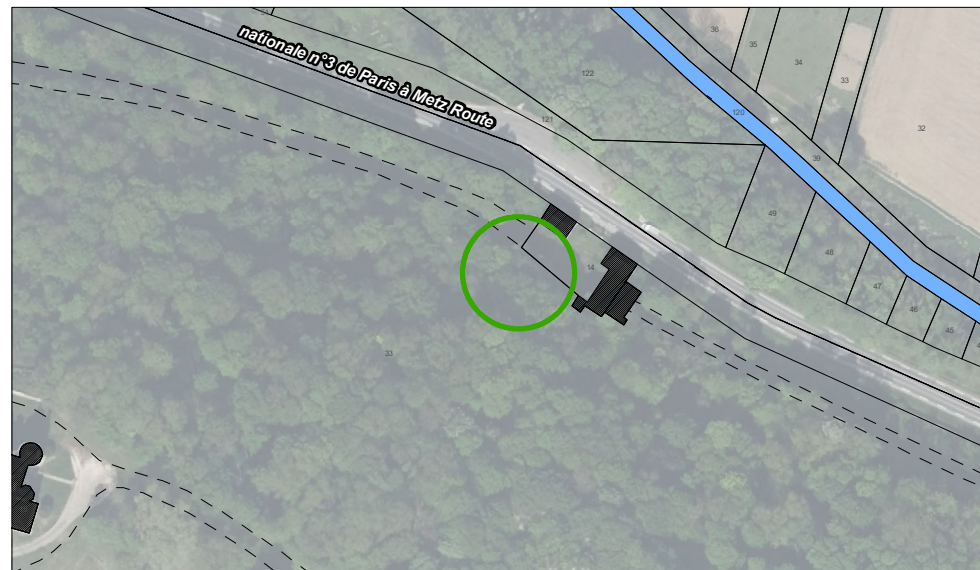
Type : Pont de fer



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



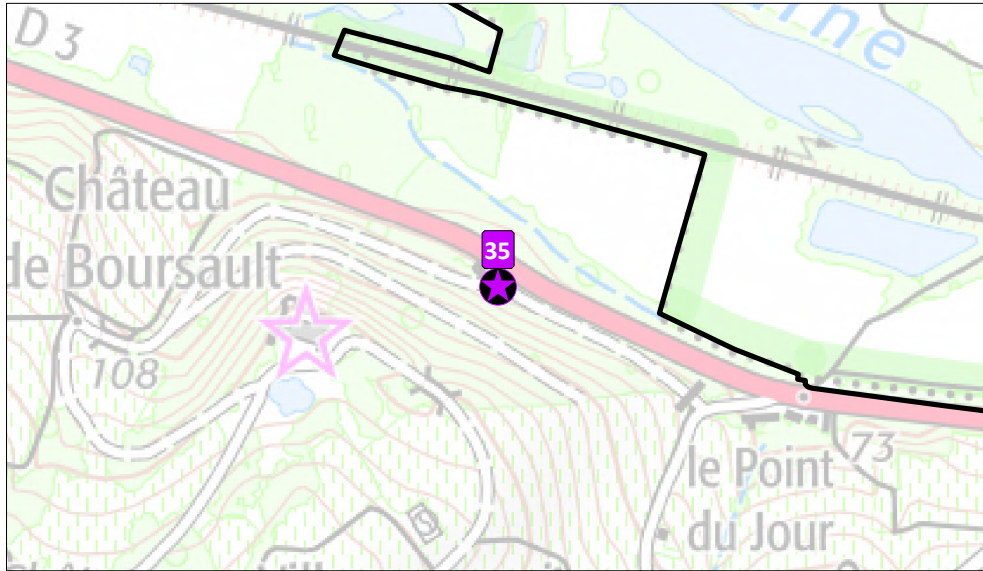
Lieu-dit : Le Château

Type : Grotte

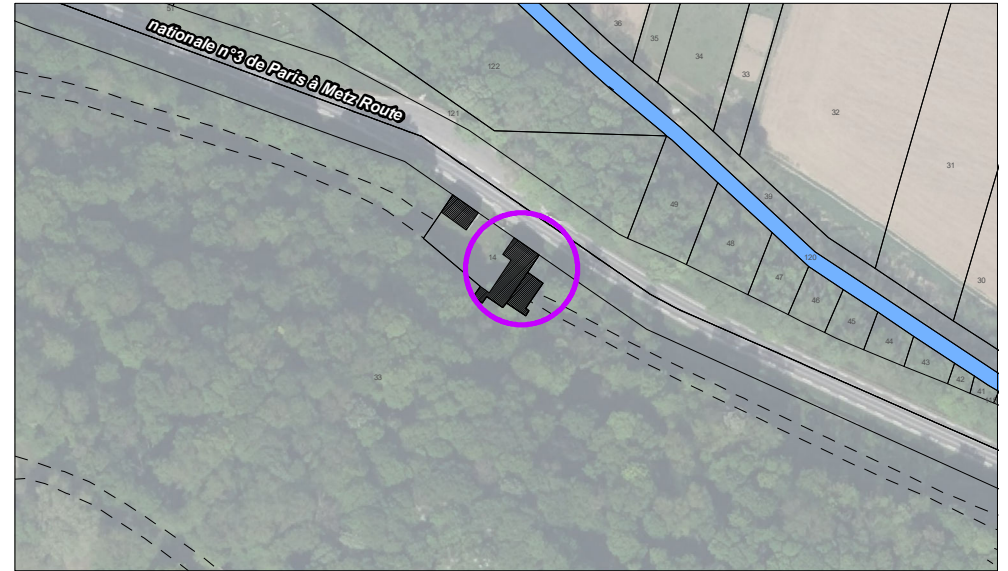
PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

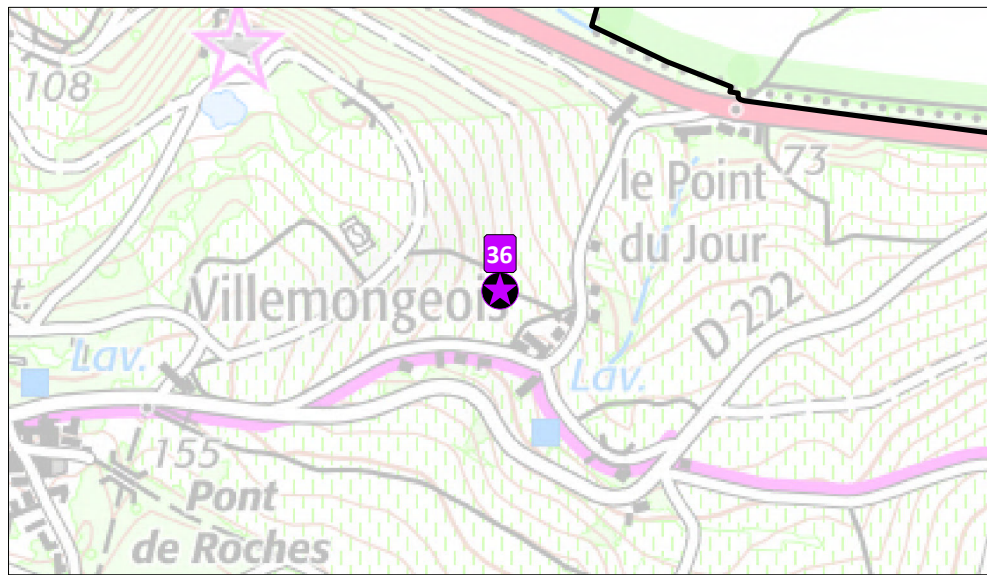


Lieu-dit : Le Château

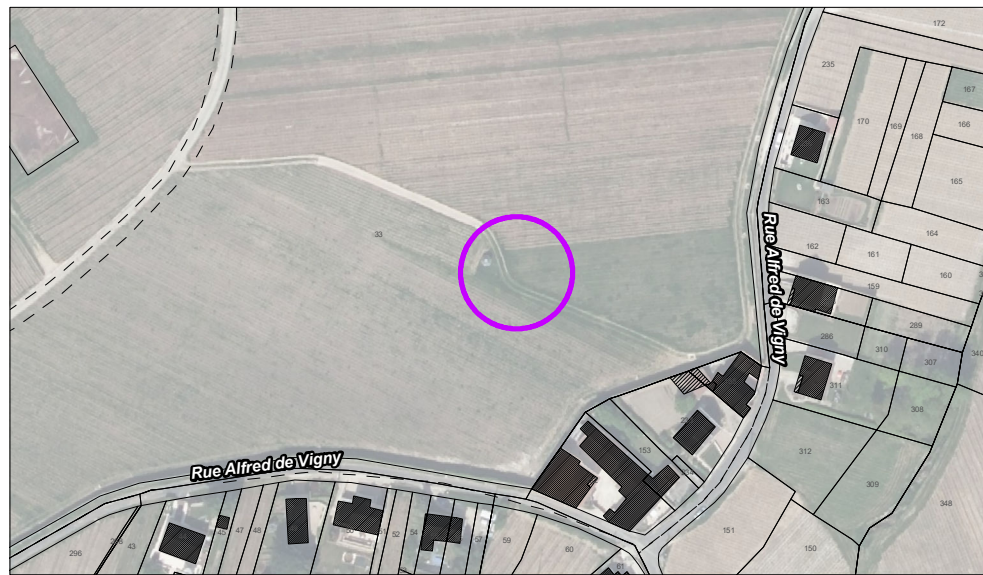
Type : Le Pavillon



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

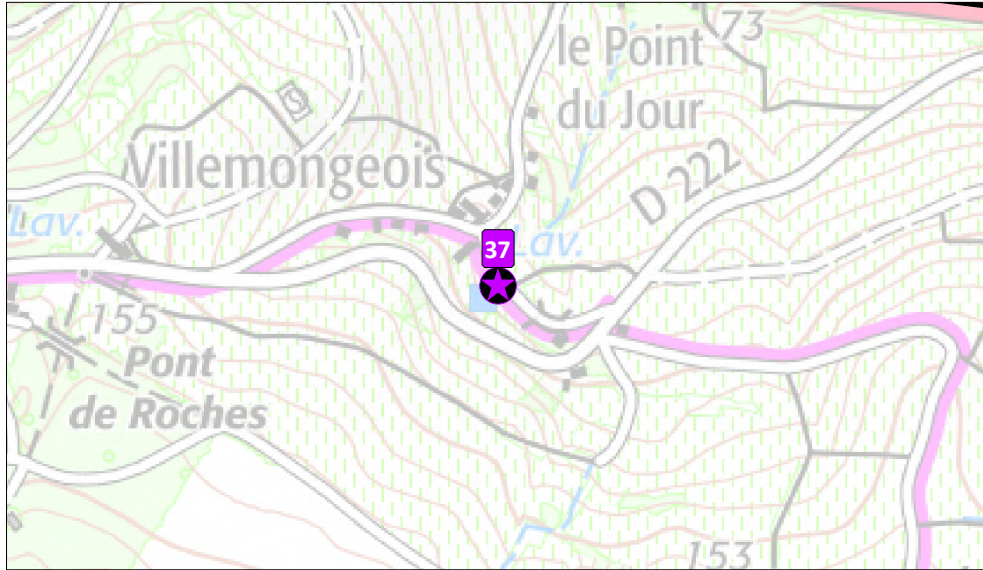


Lieu-dit : Le Château

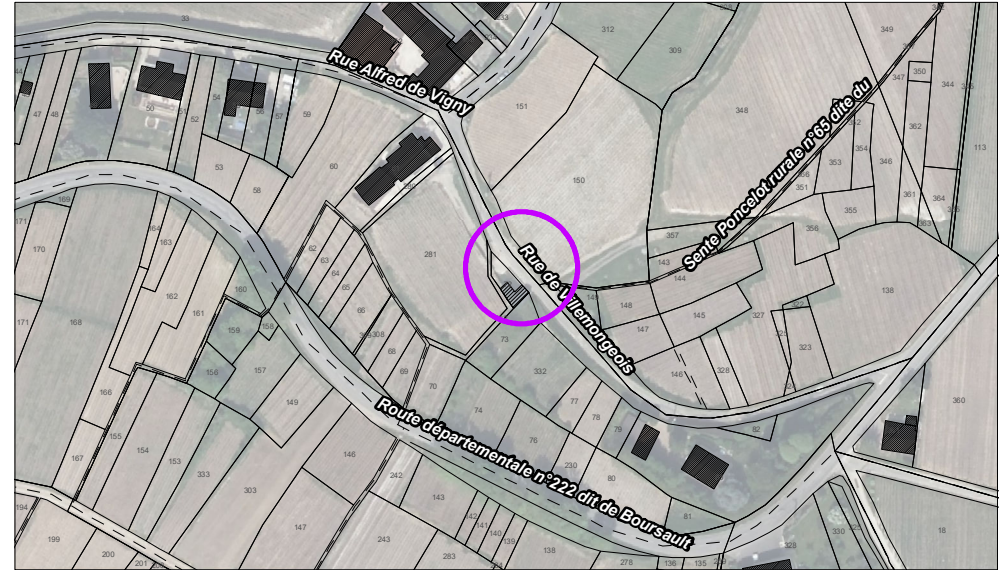
Type : "Guitoune"



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Le Haut de Villemongeois

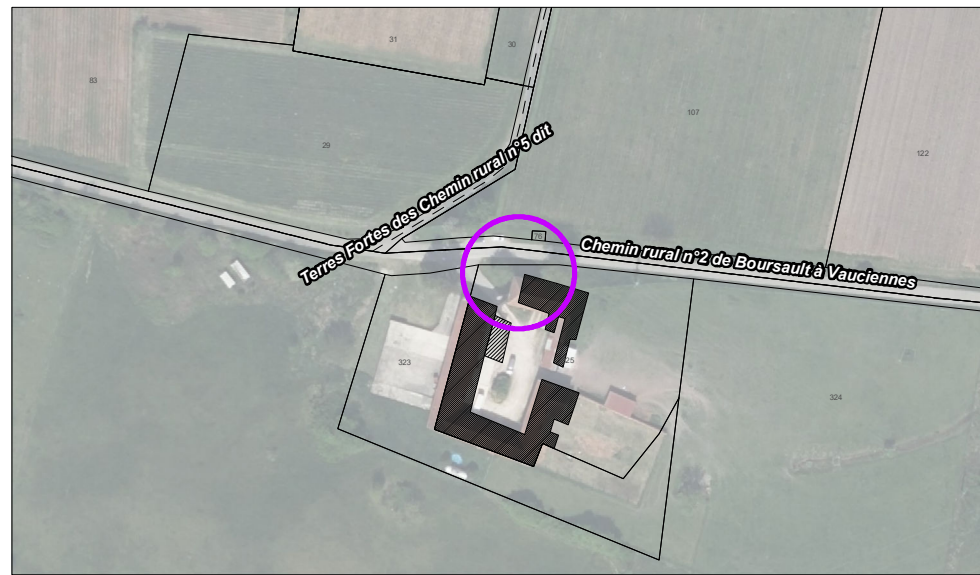
Type : Lavoir de Villemongeois



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Boursois

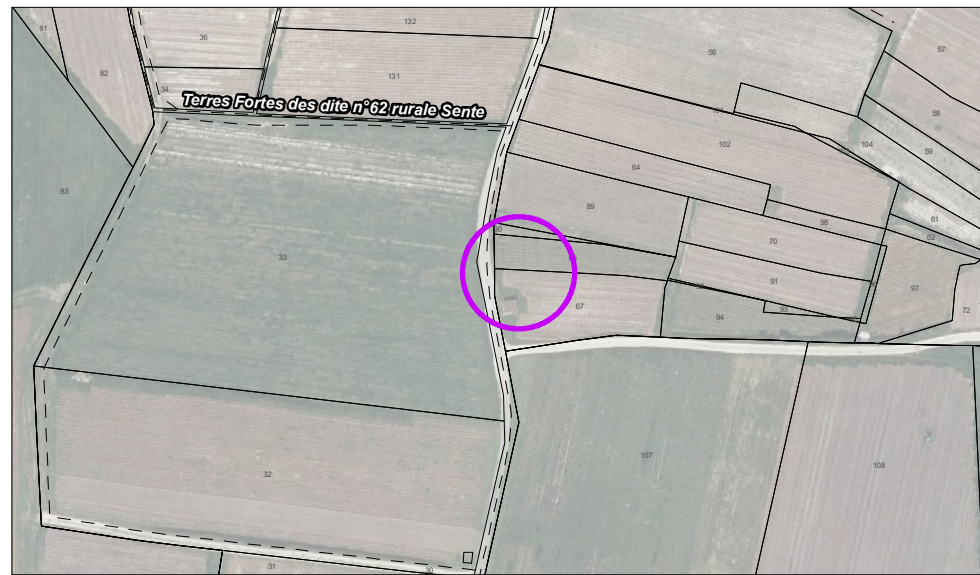
Type : Porte du Boursois



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



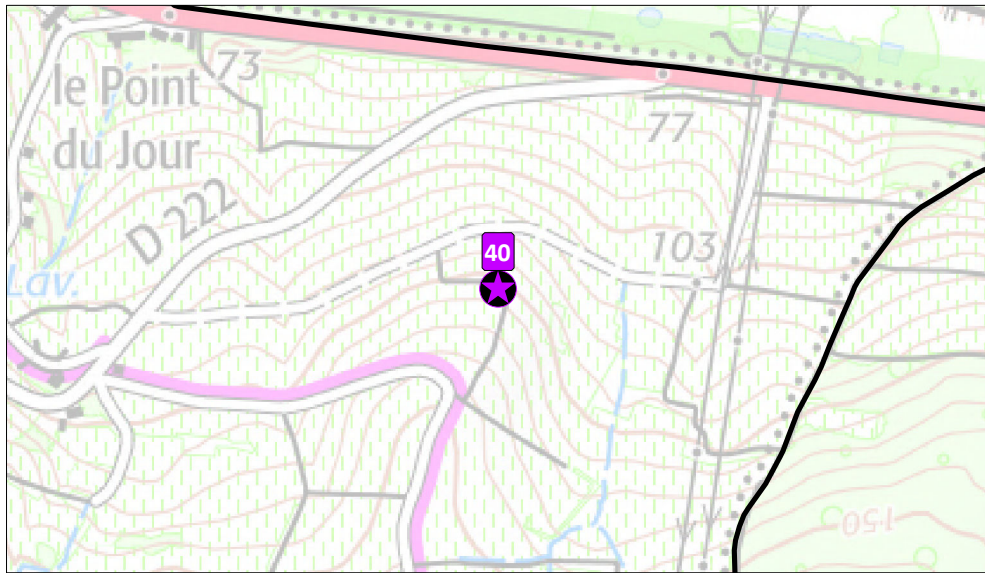
Lieu-dit : Le Moulin Jean Gueux

Type : Cabane de vigne

PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



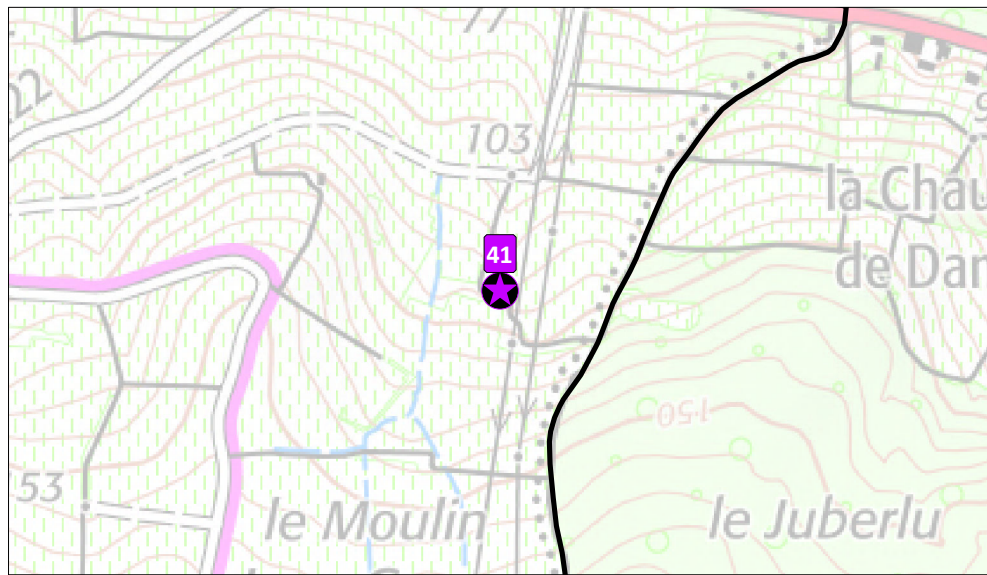
Lieu-dit : La Meule

Type : Cabane de vigne

PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



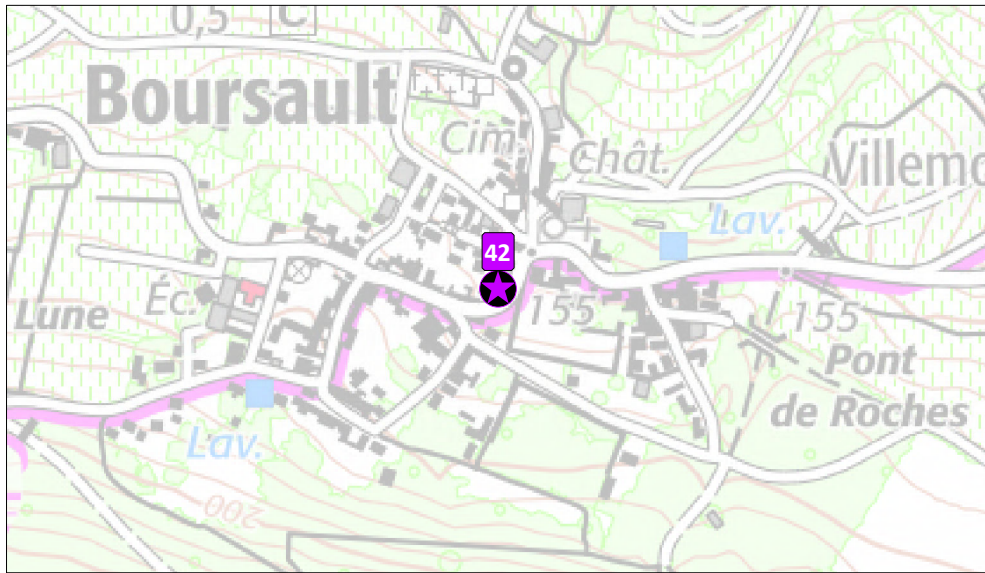
Lieu-dit : La Justice

Type : Cabane de vigne

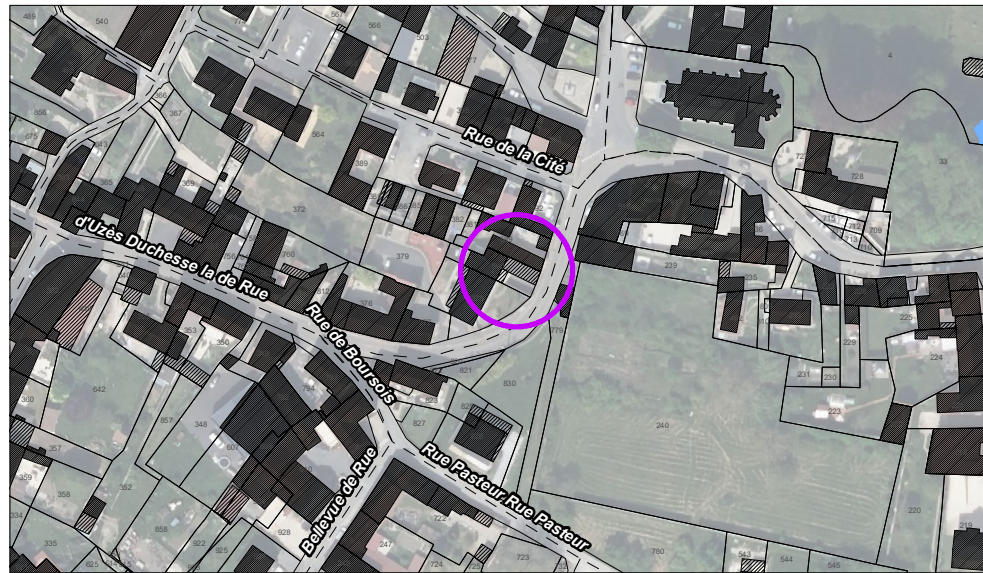
PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne

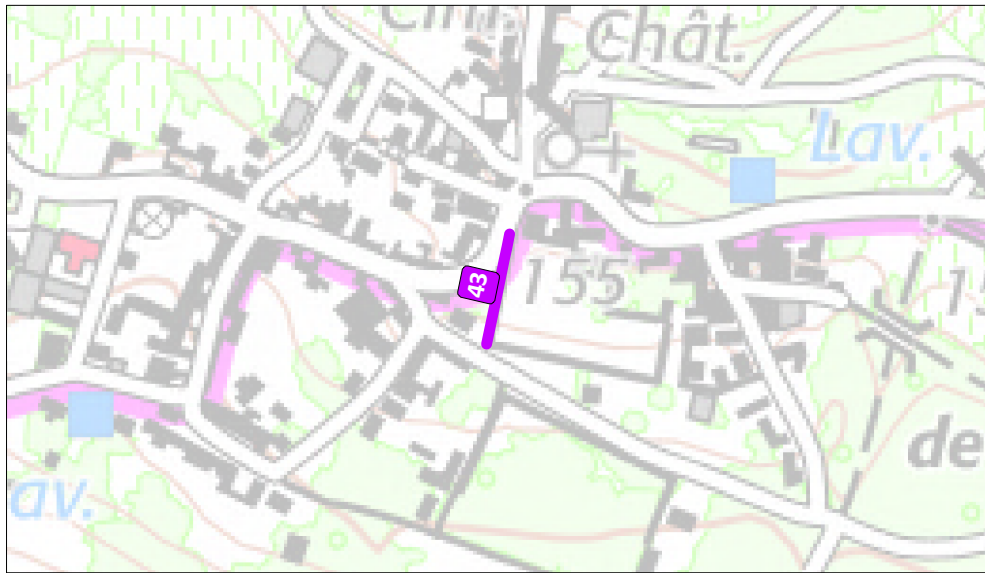


Lieu-dit : Le Village

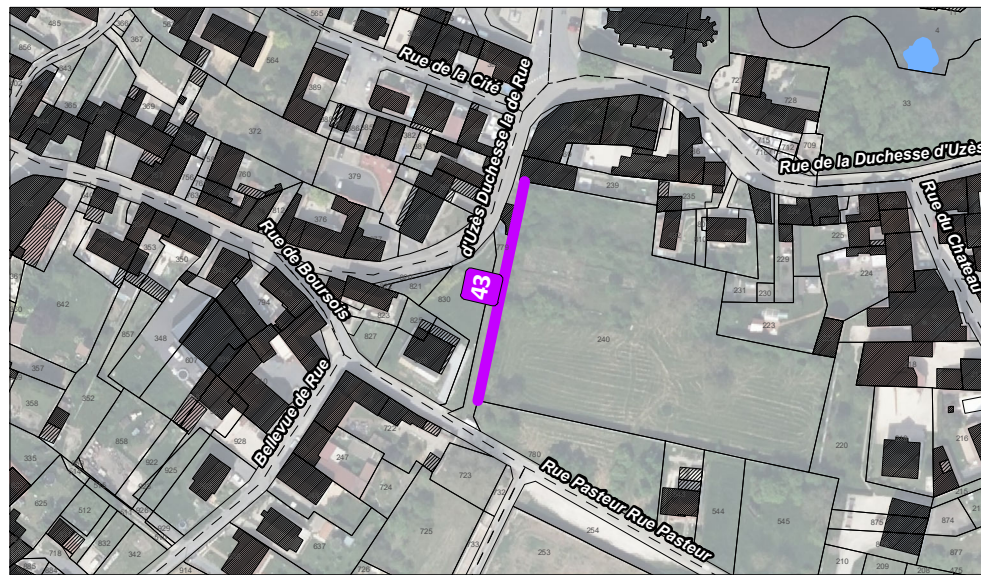
Type : Puits de la Maison des bonnes gens



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



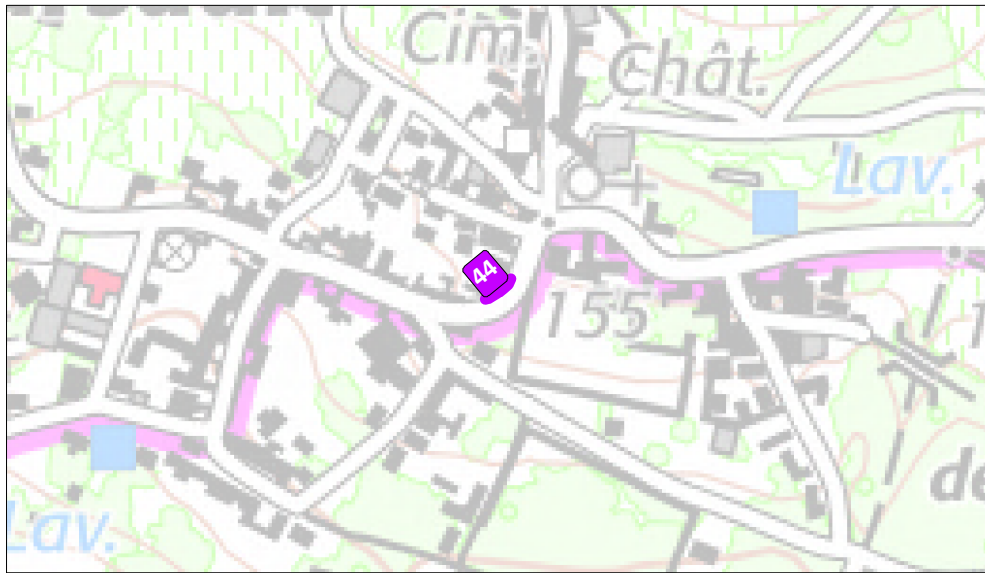
Lieu-dit : Le Village

Type : Mur

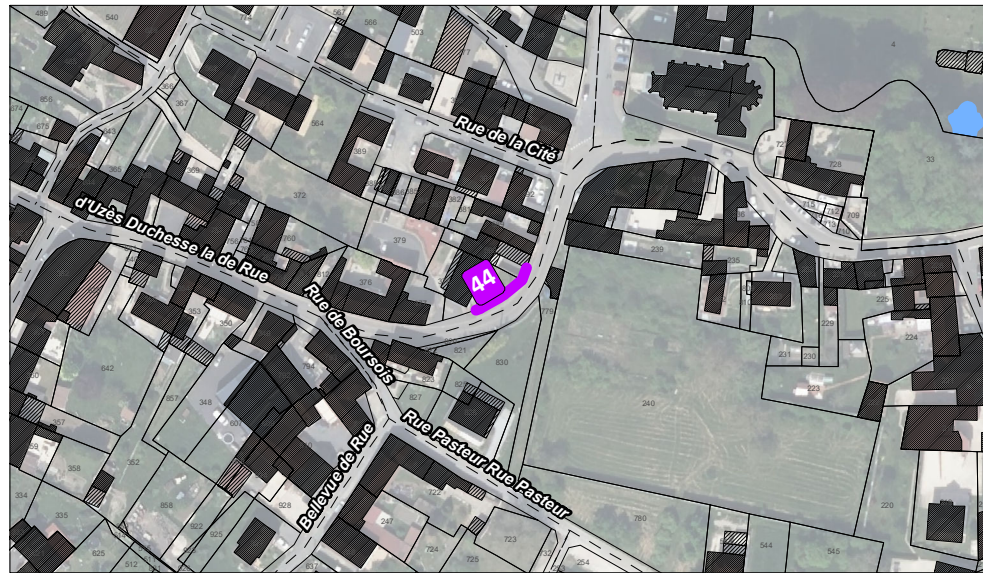
PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



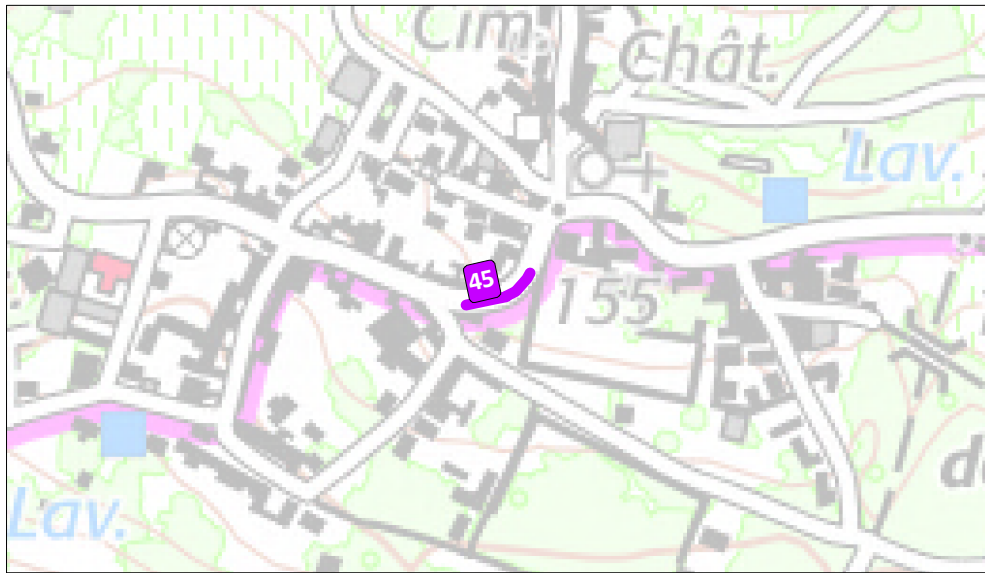
Lieu-dit : Le Village

Type : Mur

PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



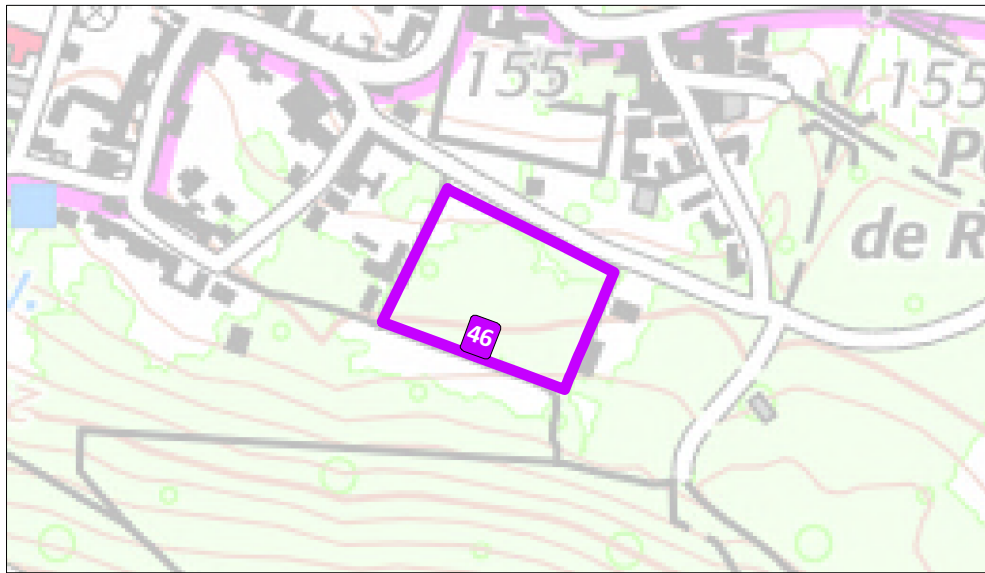
Lieu-dit : Le Village

Type : Mur

PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



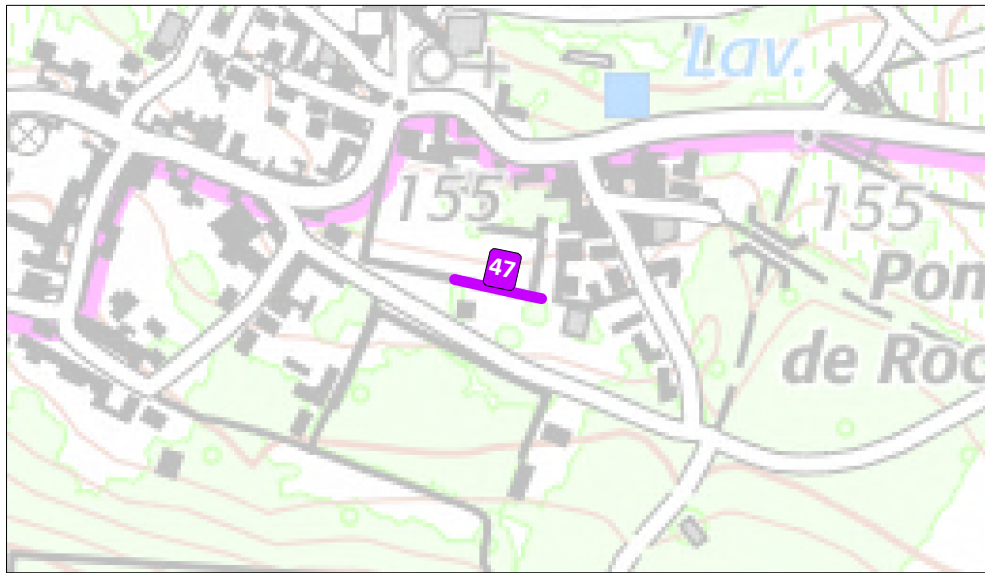
Lieu-dit : Le Village

Type : Mur

PHOTO MANQUANTE



Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Le Village

Type : Mur

PHOTO MANQUANTE