

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

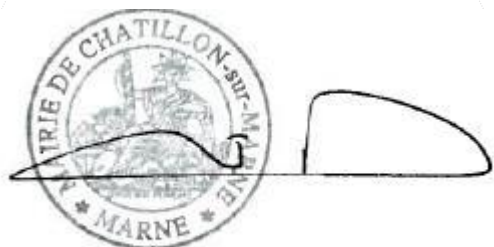
4. RÈGLEMENT

COMMUNE DE CHÂTILLON-SUR-MARNE (51700)

PLU approuvé par la délibération du 22 octobre 2025

Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la mairie et signature du maire



03 26 51 07 08
www.vicusurba.fr

9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

VICUS Urba

SOMMAIRE

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

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	39
<i>1AU - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>39</i>
VOIRIE ET ACCÈS.....	39
<i>1AU - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>40</i>
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A	42
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	42
<i>A - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations</i>	<i>42</i>
<i>A - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>42</i>
<i>A - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>44</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	44
<i>A - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>44</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	44
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	45
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	45
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	46
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	46
<i>A - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>46</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	46
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	48
<i>A - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>48</i>
<i>A - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>49</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	49
<i>A - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>49</i>
VOIRIE ET ACCÈS.....	49
<i>A - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>50</i>
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N.....	52
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	52
<i>N- Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations</i>	<i>52</i>
<i>N- Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>52</i>
<i>N- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>54</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	54
<i>N- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>54</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	54
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	55
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	55
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	56
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	56
<i>N - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>56</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	56
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	58
<i>N - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>58</i>
<i>N - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>59</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	59
<i>N - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>59</i>
VOIRIE ET ACCÈS.....	59
<i>N - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>60</i>
CHAPITRE 6 - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	62
CHAPITRE 7 – ANNEXES	63
<i>Rappels du code civil.....</i>	<i>63</i>
<i>Bâti ancien et nuancier des couleurs (source : UDAP Marne).....</i>	<i>65</i>
<i>Guide matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims (source : PNR Montagne de Reims)</i>	<i>66</i>
<i>ENTRÉE DE VILLE</i>	<i>68</i>
<i>PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE.....</i>	<i>69</i>
<i>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</i>	<i>69</i>
CHAPITRE 8 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES À PRIVILÉGIER.....	71
CHAPITRE 9 – DÉFINITION	89

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

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

1) Les servitudes d'utilité publique

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

2) Les clôtures

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

3) Les installations et travaux divers

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Le camping et le stationnement des caravanes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

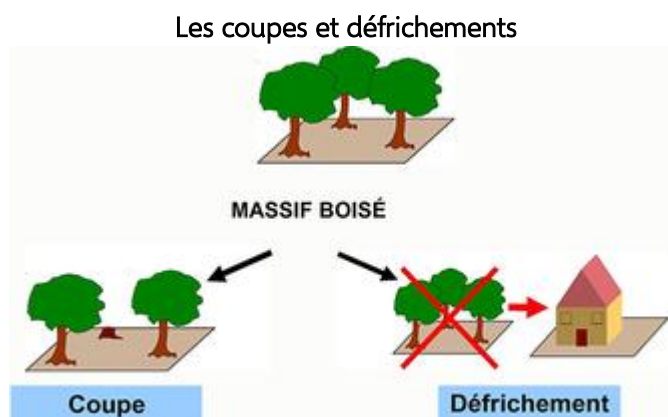
- Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- Sur un emplacement d'un terrain de camping,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

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

5) Les habitations légères de loisirs (HLL)

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

6) Les coupes et abattages d'arbres



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

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

COUPES

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

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

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

DÉFRICHEMENT

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

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

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

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

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

2) Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. **On parle ici de zone 1AU.**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à

une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, **dans ce cas il s'agit d'une zone 2AU.**

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

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

3) Les zones agricoles

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

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

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

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

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

4) Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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

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

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

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

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

Les secteurs NJ relèvent du régime des STECAL.

ARTICLE 6 – EXTENSIONS OU ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION

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

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

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

ARTICLE 7 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

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

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

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

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

ARTICLE 8 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

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

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

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

ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER

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

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

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

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

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

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

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

[ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES](#)

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

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

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

[ARTICLE 12 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN \(DPU\)](#)

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

[ARTICLE 13 – LEXIQUE](#)

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

[ARTICLE 14 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destination	Définition des sous-destinations
<p>① Exploitation agricole et forestière</p>	<p>La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>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.</p>
<p>② Habitation</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>③ Commerce et activités de service</p>	<p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont <u>exclusivement</u> retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle</p> <p>La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p> <p>La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.</p>
<p>④ Commerce et activités de service</p>	<p>La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p>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.</p>
<p>④ Équipement d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. » cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de « bureau » des bureaux des administrations publiques</p> <p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>

Destination	Définition des sous-destinations
	<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics »</p> <p>La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
<p>⑤ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens <u>sans surface de vente</u>, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p> <p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p>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</p>

ARTICLE 18 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

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

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

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

ARTICLE 19 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

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

2.1. Sont interdits dans toute la zone U :

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

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

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

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

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol.

2.4. Sont interdits dans toute la zone UE :

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

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

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

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

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

Sont autorisés, dans le secteur UBi et UXi :

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

Sont autorisés, dans le secteur UL :

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

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

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

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

U - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITÉ SOCIALE

Sans objet.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

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

1.2 La hauteur des constructions :

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

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

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

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

1.2. Adaptation au terrain naturel

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

1.3. Réhabilitations / rénovations.

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

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

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

1.4. Extension des constructions - Garages et annexes

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

1.5. Toitures

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

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

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

1.6. Façade

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

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

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

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

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

1.7. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics

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

Volumétrie :

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

Couleurs :

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

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

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

1.9. Clôtures

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

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

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

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

1.10. Collecte sélective des déchets

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

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

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

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

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

U - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. Généralités

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

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

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

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

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

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

4.3. Normes de stationnement automobile minimal

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

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

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

4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

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

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

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

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

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

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

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

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

1.2. Voirie

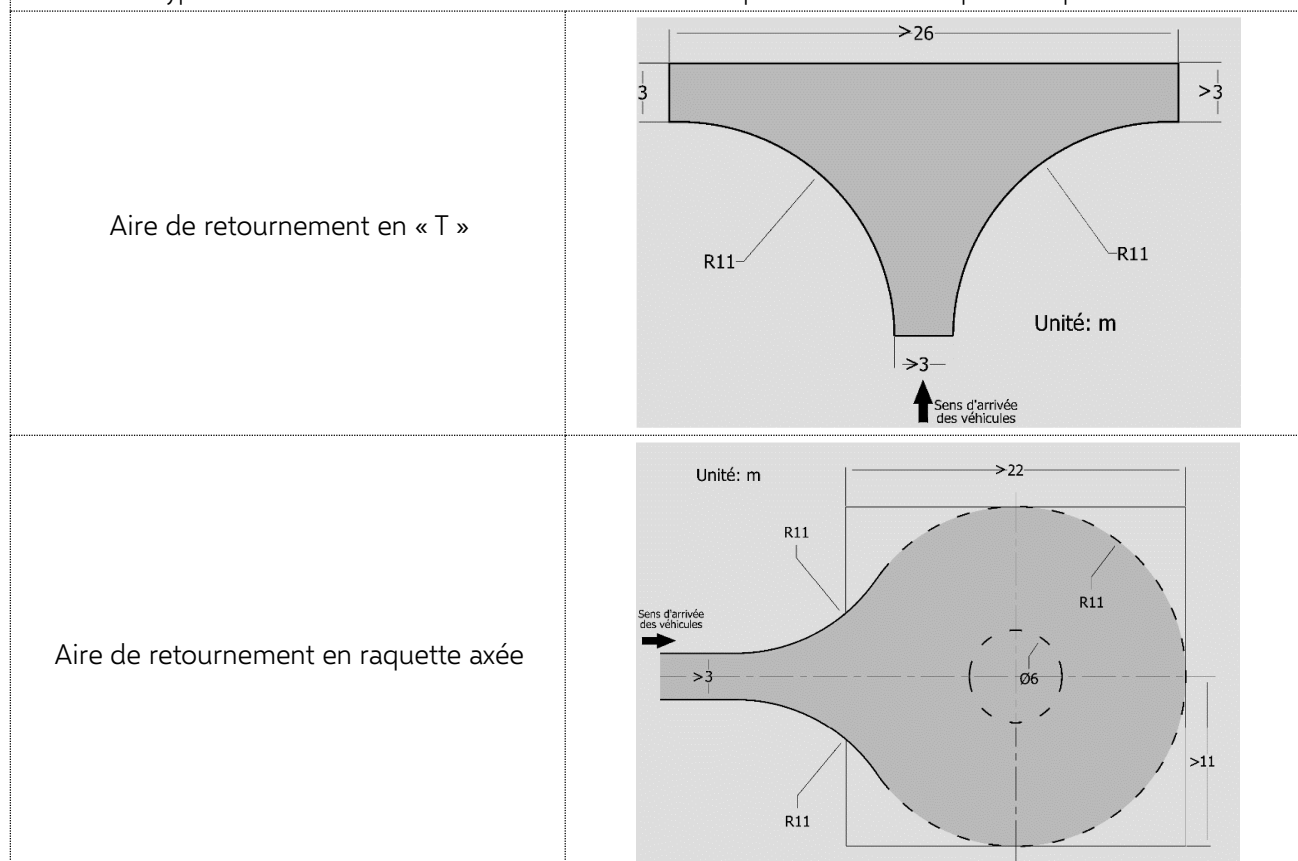
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles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

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

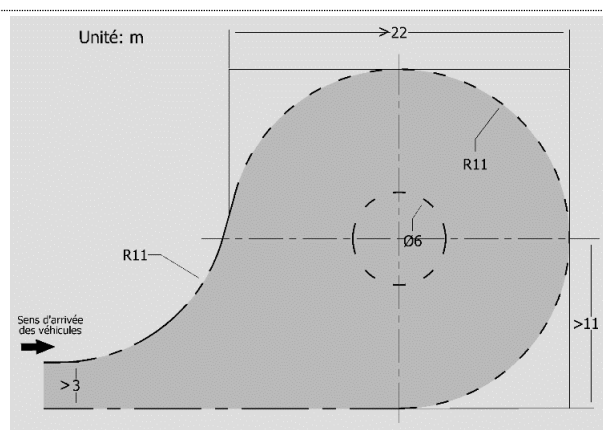
Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

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

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



Aire de retournement en raquette désaxée



1.3. Accès

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

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

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

U - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

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

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

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

- Eau à usage non domestique

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

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

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

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

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

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

- Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

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

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

2.4. Sécurité incendie

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

2.5. Déchets

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

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

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

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

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

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

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

1AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

2.1. Sont interdits dans toute la zone 1AU :

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

2.2. Sont interdits dans toute la zone 1AUX :

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol.

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

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

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

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

Sont autorisés, dans le secteur 1AUX :

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

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

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

1AU - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITÉ SOCIALE

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

MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

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

1.2 La hauteur des constructions :

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

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

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

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

1.2. Adaptation au terrain naturel

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

1.3. Extension des constructions - Garages et annexes

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

1.4. Toitures

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

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

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

1.5. Murs / Revêtements extérieurs

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

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

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

1.6. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics

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

Volumétrie :

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

Couleurs :

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

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

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

1.8. Clôtures

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

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

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

1.9. Collecte sélective des déchets

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

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

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

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

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

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

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

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

1AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. Généralités

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Normes de stationnement automobile minimal

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

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

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

4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

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

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

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

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

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

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

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

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

1.2. Voirie

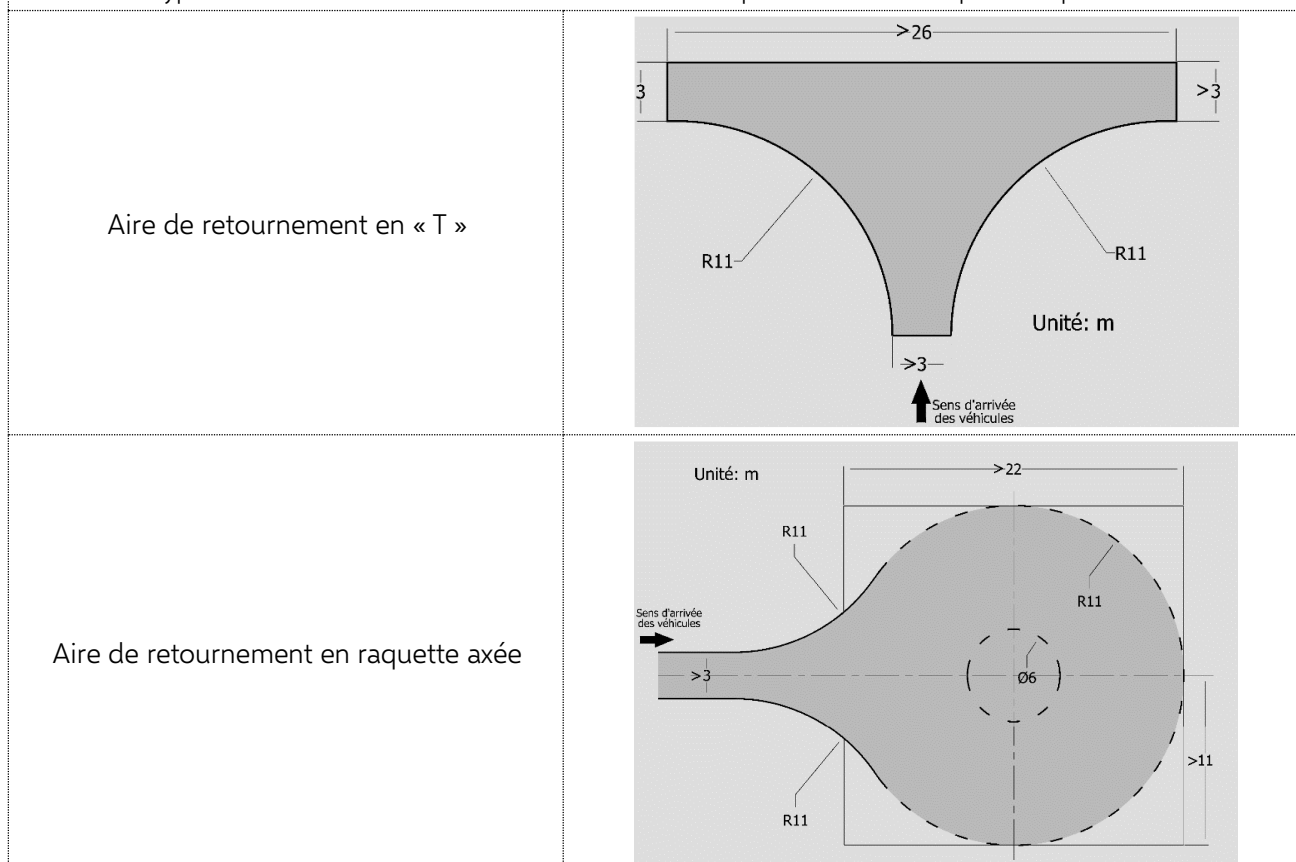
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles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

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

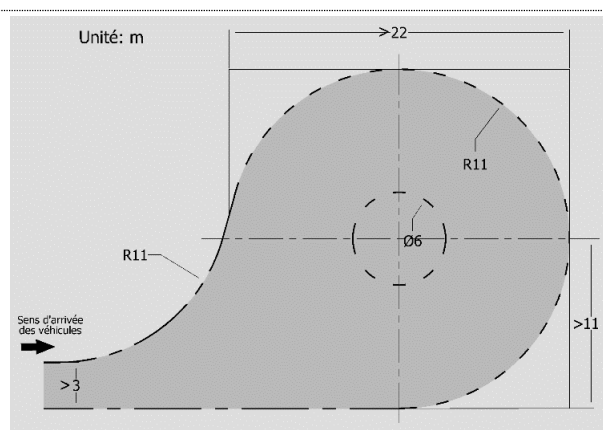
Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

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

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



Aire de retournement en raquette désaxée



1.3. Accès

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

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

1AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

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

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

- Eau à usage non domestique

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

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

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

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

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

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

- Eaux pluviales

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

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

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

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

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

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

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

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

2.4. Sécurité incendie

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

2.5. Déchets

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

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

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

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

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

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

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

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

A - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non règlementé.

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

2.1. Sont interdits :

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

2.2. Sont interdits dans la zone Ap et Ai :

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

2.3. Sont interdits dans la zone Ap :

1. Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
2. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types.

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

Sont autorisés, dans tout le secteur A :

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

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

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

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

Sont autorisés, dans le secteur Ah :

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

Sont autorisés, dans le secteur Ai :

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

Sont autorisés, dans le secteur Ap :

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

Sont autorisés, dans le secteur Av :

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

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

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

A - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

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

1.2 La hauteur des constructions :

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

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

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

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

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

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

1.2. Adaptation au terrain naturel

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

1.3. Toitures

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

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

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

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

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

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

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

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

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

1.8. Clôtures

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

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

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

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

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée dans le secteur Ah

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

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

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

A - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

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

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

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

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

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

1.2. Voirie

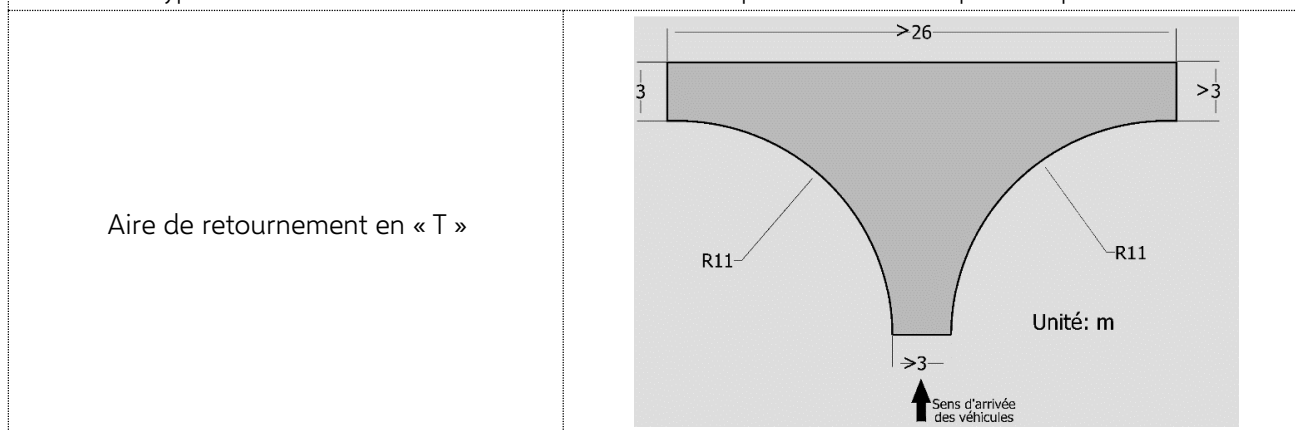
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles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

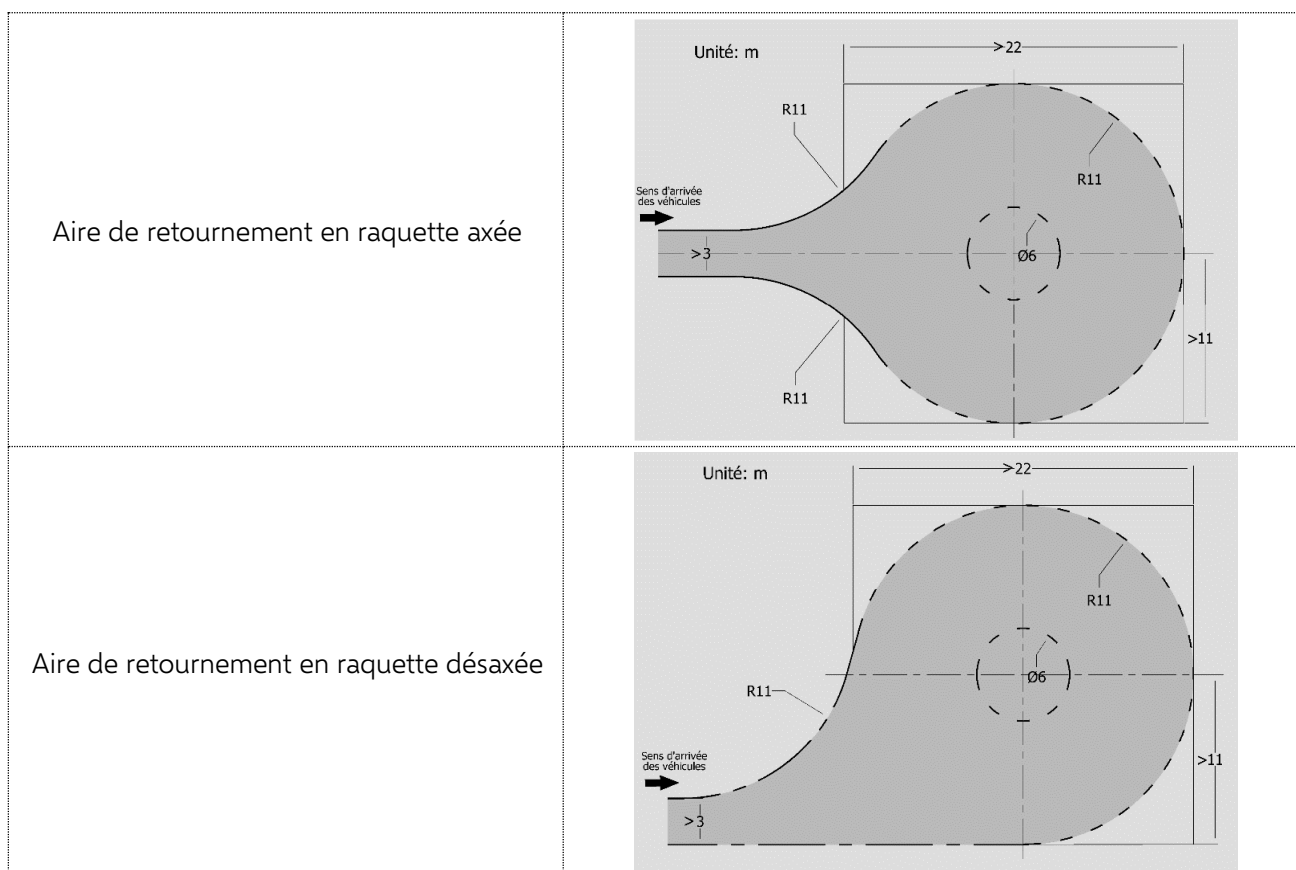
Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation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

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

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

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





1.3. Accès

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

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

A - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

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

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

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

- Eau à usage non domestique

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

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

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

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

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

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

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

- Eaux pluviales

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

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

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

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

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

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

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

2.4. Sécurité incendie

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

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

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

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

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

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

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

N- PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non règlementé.

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

2.1. Sont interdits :

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

2.2. En zone Nzh, sont particulièrement interdit :

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

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

Sont autorisés, dans tout le secteur N :

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

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

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

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

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

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

Sont autorisés, dans tout le secteur NJ :

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

Sont autorisés, dans le secteur Ni :

Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole **à condition d'être autorisés dans le règlement du Plan de prévention contre le risque inondation (PPRI) du secteur d'Épernay par débordement de la Marne dans cette zone d'aléa inondation.**

Sont autorisés, dans le secteur Nzh :

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

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

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

N- PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N- PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

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

1.2 La hauteur des constructions :

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

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

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

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

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

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

1.2. Adaptation au terrain naturel

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

1.3. Toitures

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

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

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

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

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

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

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

1.5. Extension des constructions - Garages et annexes

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

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

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

1.7. Clôtures

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

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

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

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

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

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

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

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

1.2. Voirie

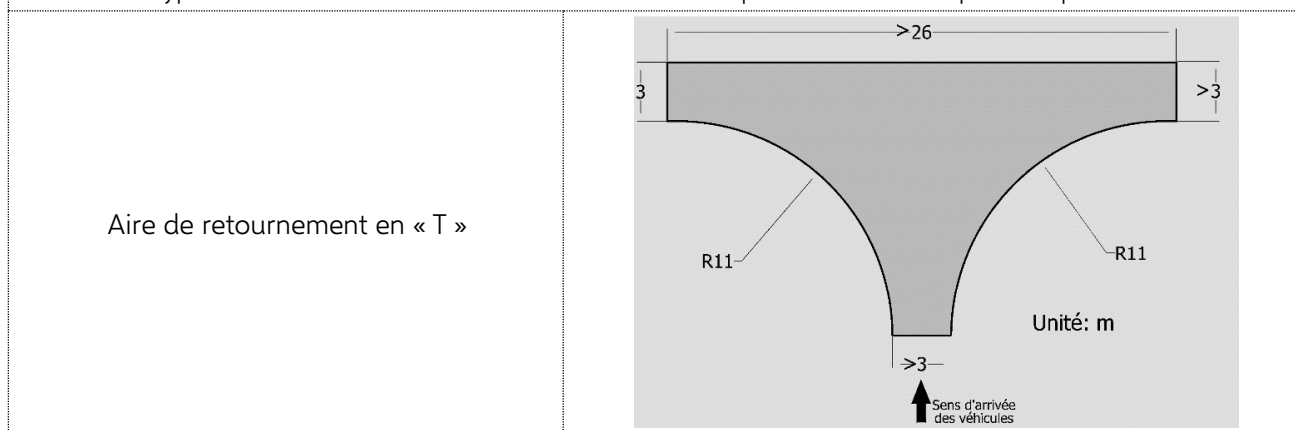
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles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

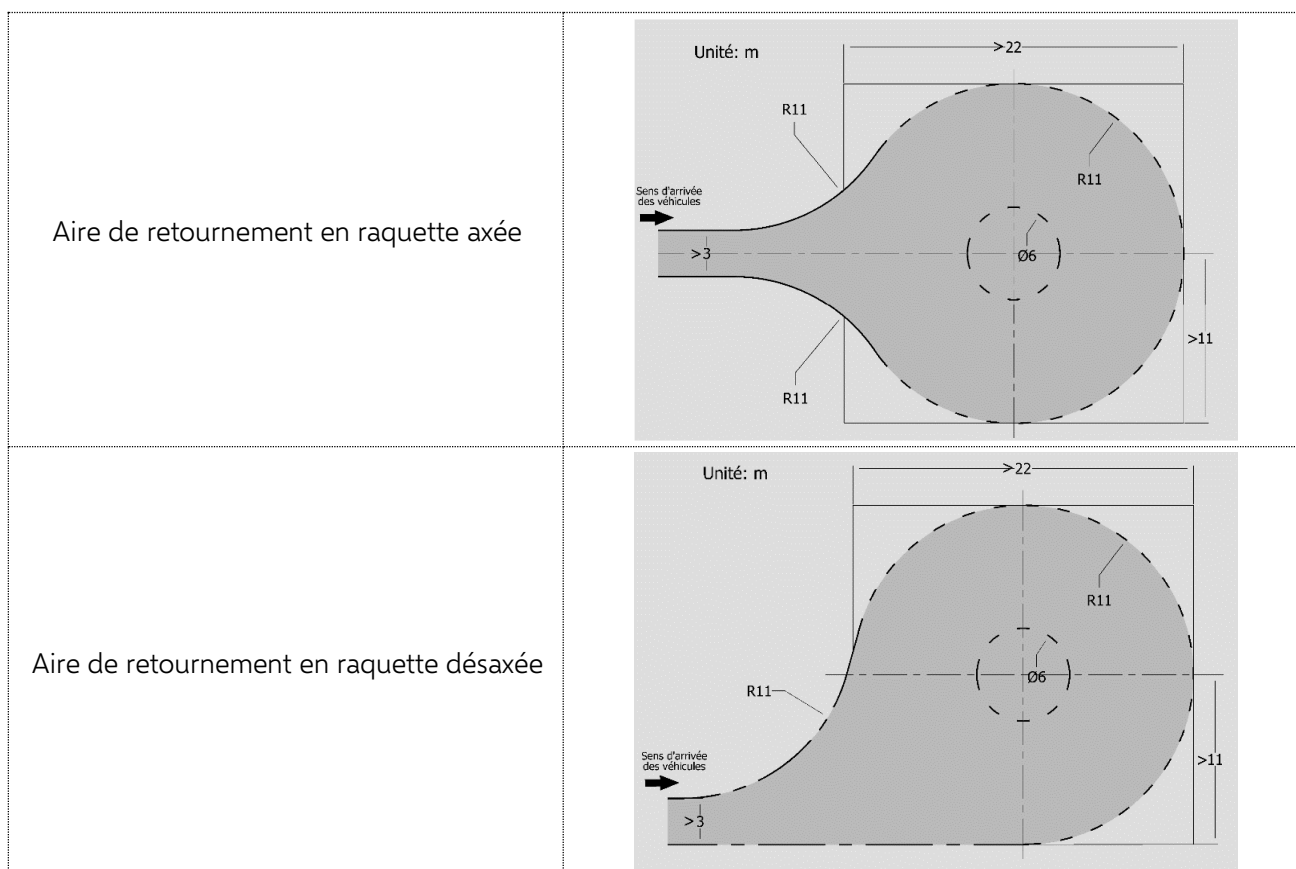
Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation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

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

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

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





1.3. Accès

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

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

N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

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

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

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

- Eau à usage non domestique

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

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

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

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

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

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

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

- Eaux pluviales

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

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

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

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

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

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

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

2.4. Sécurité incendie

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

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

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

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

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

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

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

RAPPELS DU CODE CIVIL

Les vues et percements d'ouvertures

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



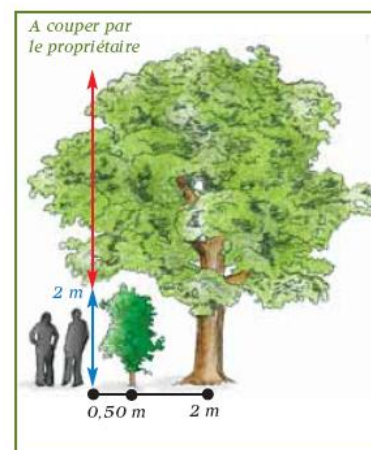
Le code civil impose un certain nombre de règles notamment sur les distances à respecter pour les ouvertures par rapport aux limites séparatives.

Les plantations

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

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

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



CLÔTURES FAVORABLES AU PASSAGE DE LA PETITE FAUNE

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

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

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

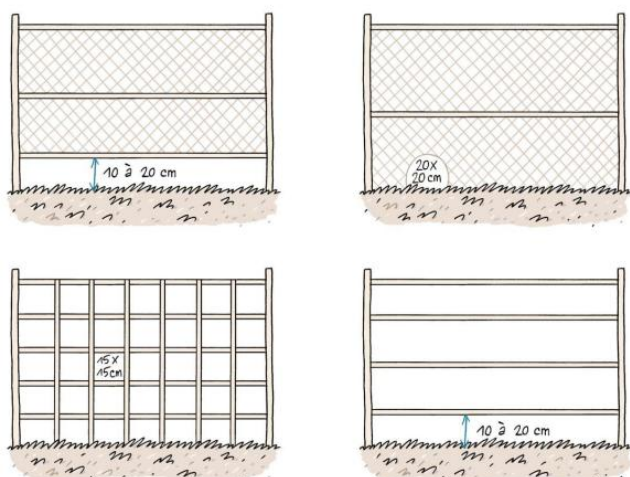
- Plutôt qu'une palissade, un grillage ou encore un mur qui sont des obstacles qui entravent voire empêchent tout simplement la circulation de la faune, plantez une **haie champêtre diversifiée** (non pas une haie d'une seule espèce mais avec des espèces variées et locales telles que l'aubépine, le noisetier,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



Passage pour hérissons © Danièle et Pierre Cousin / LPO

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

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



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

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

Palette des façades		
Les teintes neutres	Les teintes dorées	Les teintes ocrées et rosées
A1 Blanc Morzine¹ RAL 9001²	B1 Blanc Avron¹ RAL1013²	C1 Beige pyramide¹ RAL 1015²
A2 Beige glaise¹	B2 Beige Bayaka¹ 207 Beige clair ³	C2 Blanc Pralognan¹ 044 Brun clair ³
A3 Beige Silt¹ 545 Terre d'Arène ³	B3 Beige Jurassique¹ 203 Cendré beige clair ³	C3 Beige galet¹ 230 Doré clair ³
A4 Beige Kyanite¹ 202 Cendré beige foncé ³	B5 Beige Viornetin¹ 212 Terre beige ³	C4 Beige Sablon¹ 044 Brun clair ³
	1 - Teintes issues du nuancier Chromatic 2016 2 - Teintes issues du nuancier RAL CLASSIC 3 - Teintes issues du nuancier Weber Terres d'enduits	
A5 Beige Liais¹		C5 Beige Plage¹ 240 Marron moyen ³

Palette des fenêtres et des volets		
Les teintes claires	Les teintes moyennes	
D1 Blanc Vars¹ RAL 9001 ²	D2 Beige Brèche¹	D3 Beige quartz¹
E1 Gris coupé¹ RAL 7047 ²	E2 Beige plage¹	E3 Brun Cervin¹
F1 Gris Marcassite¹ RAL 9002 ²	F2 Brun Murcie¹ RAL 7032 ²	F3 Vert Bourrache¹ RAL 7038 ²
G1 Bleu Evoran¹ RAL 7035 ²	G2 Vert Scarole¹	G3 Vert Avocat¹
H1 Gris Boussole¹	H2 Gris Loup¹	H3 Gris Windsor¹

Palette des portes et des ferronneries			
J1 Brun Bourbon¹ RAL 8002 ²	J2 Rouge Baigorry¹ RAL 8012 ²	J3 Rouge Bayonne¹ RAL 8015 ²	J4 Brun Millevach¹ RAL 8019 ²
K1 Beige Corindon¹ RAL 1019 ²	K2 Gris Bombay¹ RAL 7043 ²	K3 Brun Pasco¹ RAL 7006 ²	K4 Marron Goa¹
L1 Vert kaki¹ RAL 6013 ²	L2 Vert Sophora¹	L3 Ombre Pelvoux¹ RAL 7039 ²	L4 Gris Belgrade¹ RAL 7022 ²
M1 Vert Arundo¹	M2 Vert jura¹	M3 Gris Taunus¹ RAL 7010 ²	M4 Vert Tibet¹ RAL 6009 ²
N1 Bleu Tahoe¹	N2 Bleu Sorong¹ RAL 5003 ²	N3 Bleu Corinthe¹ RAL 5011 ²	N4 Noir RAL 9011 ²

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

[GUIDE MATÉRIAUX ET COULEURS DU BÂTI SUR LA MONTAGNE DE REIMS \(SOURCE : PNR MONTAGNE DE REIMS\)](#)

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

1) les fonds de façade enduits

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

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



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

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

2) Les menuiseries et accessoires

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



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

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

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

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

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

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



Références : nuancier chromatic 2018 - nuancier RAL classic

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

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

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

ENTRÉE DE VILLE

Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

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

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

Article L 111-7 du Code de l'urbanisme

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

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

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

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

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

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

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

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

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

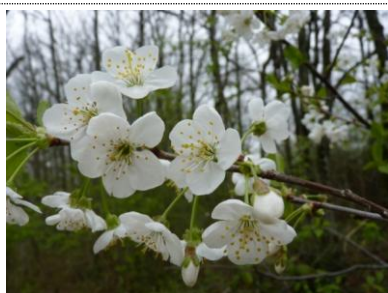
VIII. Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés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

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







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







Exemple d'essences régionales (arbres et arbustes)







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

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

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






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

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



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

Information sur les plantes vivaces, arbres et arbustes mellifères

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

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

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

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

Espèces exotiques envahissantes et envahissantes

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

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

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




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

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

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



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









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

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



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


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


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

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




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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ANNEXE

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

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

2. BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. CONSTRUCTION

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

4. CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

5. EMPRISE AU SOL

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

6. EXTENSION

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

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

7. FAÇADE

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

8. GABARIT

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

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

9. HAUTEUR

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

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

10. LIMITES SÉPARATIVES

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

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

11. LOCAL ACCESSOIRE

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

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

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

12. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

face aux risques

Le retrait-gonflement des argiles

Comment prévenir les désordres
dans l'habitat individuel ?

Prévention
risques naturels majeurs



Sommaire

Introduction.....	2
<i>1. Face à quel phénomène ?</i>	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?.....	3
<i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>	
<i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles	5
1.3 Manifestation des désordres	8
<i>Les désordres au gros-œuvre</i>	
<i>Les désordres au second-œuvre</i>	
<i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>	
<i>L'évaluation des dommages</i>	
<i>2. Le contrat d'assurance</i>	11
<i>3. Comment prévenir ?</i>	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
<i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i>	16
<i>Fiches</i>	17

Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

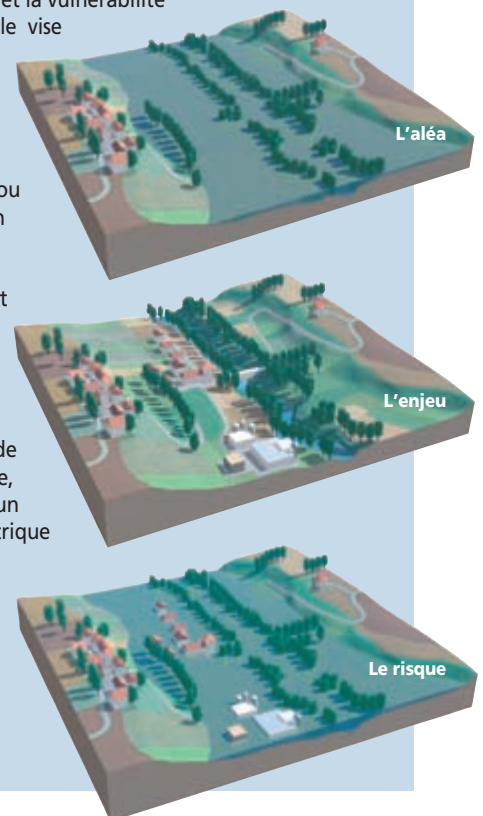
Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

La mitigation (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise

la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

La sécheresse géotechnique est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.



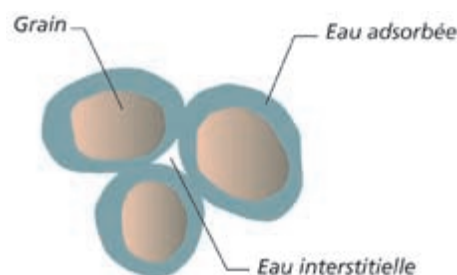
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétractation (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

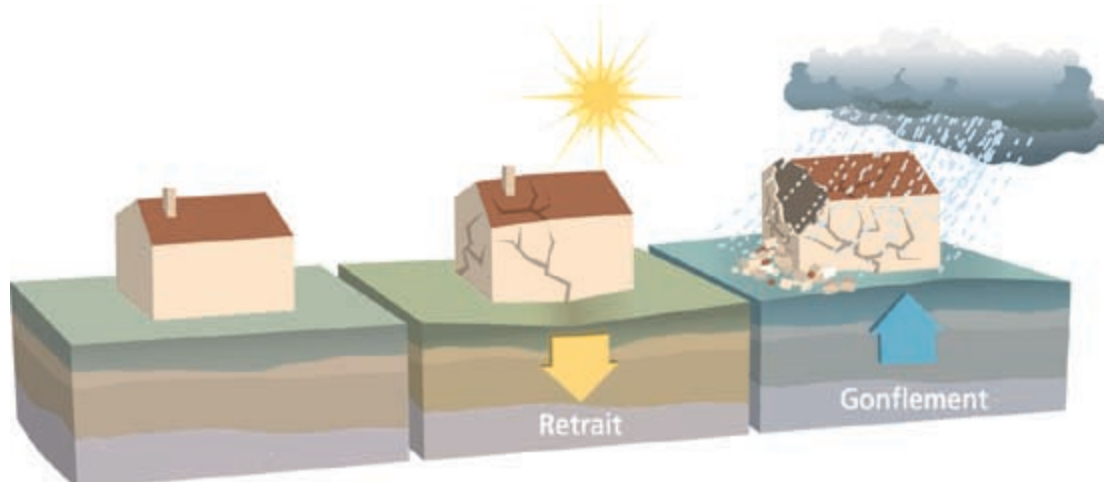
Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :



- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;
- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;
- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.



Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10% de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

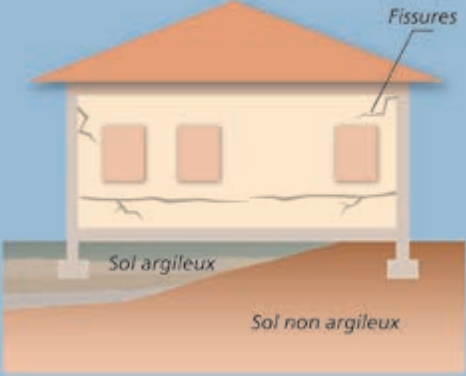
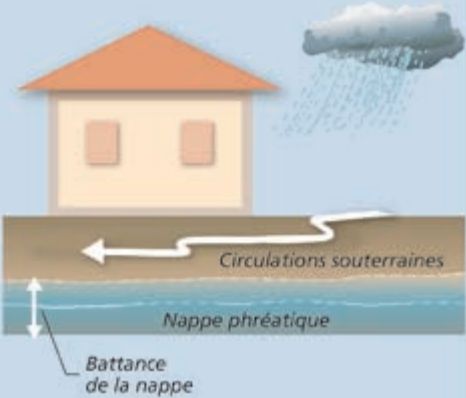
1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

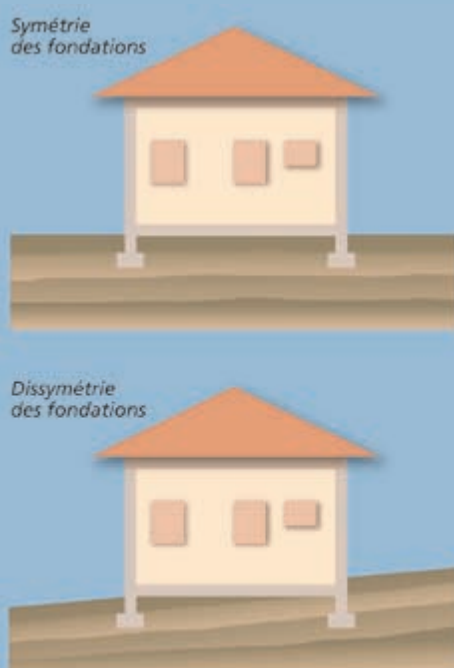
Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
La nature du sol		<p>Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées.</p> <p>La susceptibilité est fonction, en premier lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. <p>L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.</p>
Le contexte hydrogéologique		<p>C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement. <p>Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). <p>La présence d'un aquifère à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.</p>



La géomorphologie



Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :

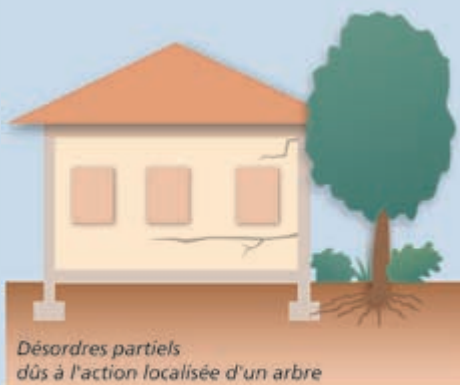
- un terrain en pente entraîne souvent une **dissymétrie des fondations** d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval.

- cet effet peut être renforcé par une **différence de nature de sol** à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval).

- alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats **les eaux de ruissellement** ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol.

- **l'orientation** constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.

La végétation



Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de **bilan hydrique** négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :

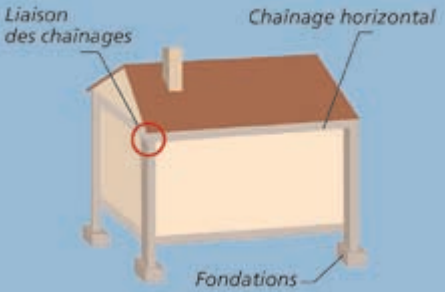
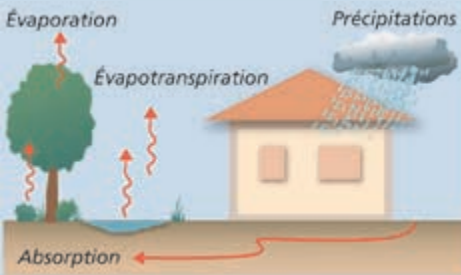

- un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;
- un lent déplacement du sol vers l'arbre.

Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une **semelle filante**. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.

On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.

Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.

Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.

<p>Les défauts de construction</p>		<p>Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres.</p> <p>L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chaînage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.</p>
FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT		
<p>Les conditions climatiques</p>		<p>Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.</p>
<p>Les facteurs anthropiques</p>		<p>Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. <p>Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc.</p> <p>Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles.</p> <p>L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.</p>

1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

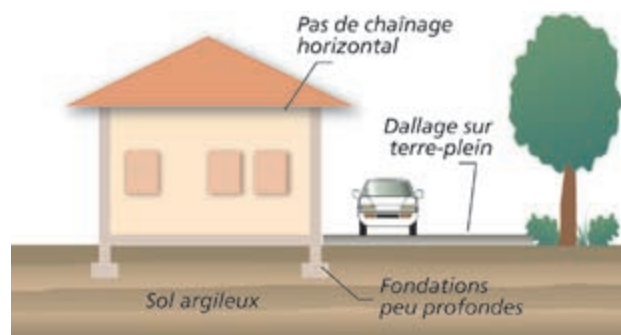
- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

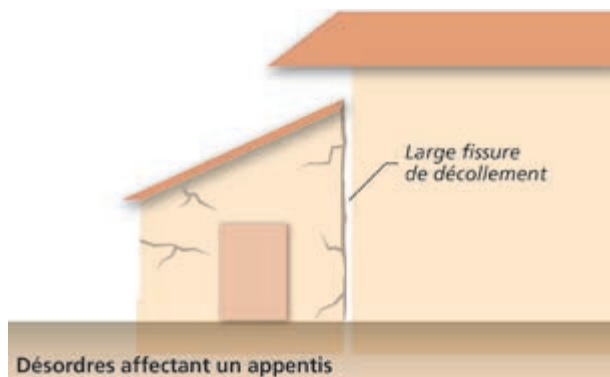
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.

Source : Alp'Géorisques.



Affaissement du plancher mis en évidence par le décallement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.

Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.

Source : www.argiles.fr



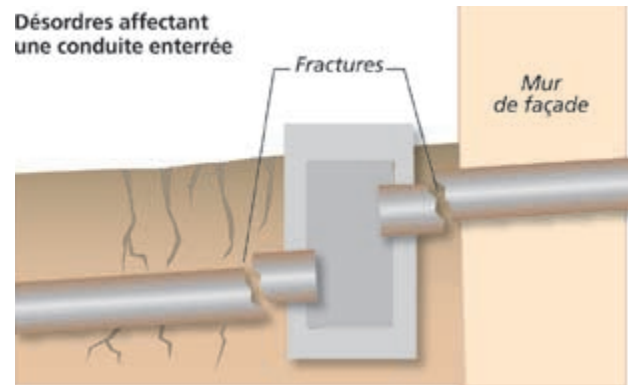
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).

Source : Alp'Géorisques.



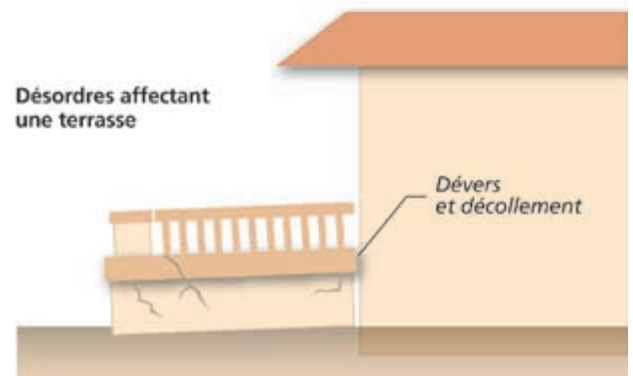
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

- Étirement, mise en compression, voire **rupture de tuyauteries ou canalisations** enterrées (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.**



- **Décollement, fissuration des dalles**, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.



- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géorisques.

L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50% de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-œuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.

Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1 524 euros	1 à 2 arrêtés : x1 3 arrêtés : x2 4 arrêtés : x3 5 et plus : x4
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)	3 084 euros	
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)		Idem

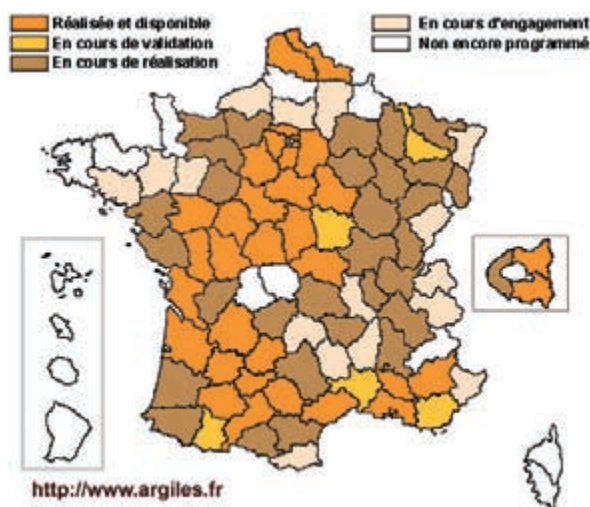
* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

3 - Comment prévenir ?

3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse www.argiles.fr pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

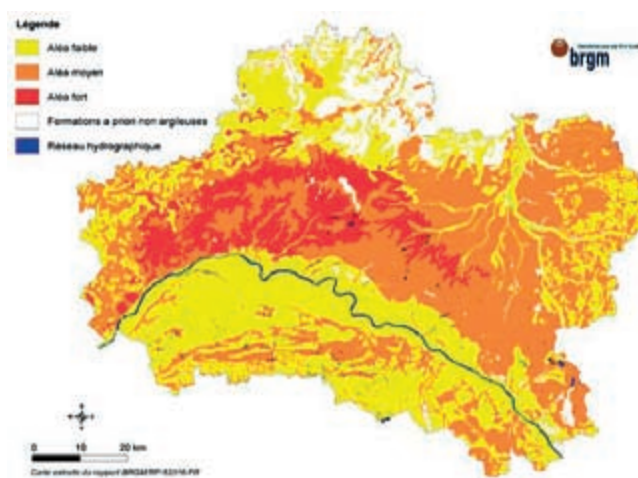


État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)

Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.**

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** [cf. paragraphe 3.3].



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

Niveau d'aléa	Définition
Fort	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

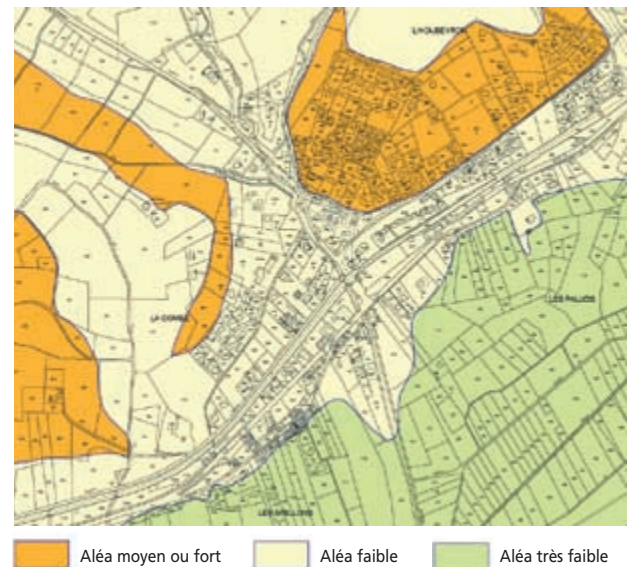
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

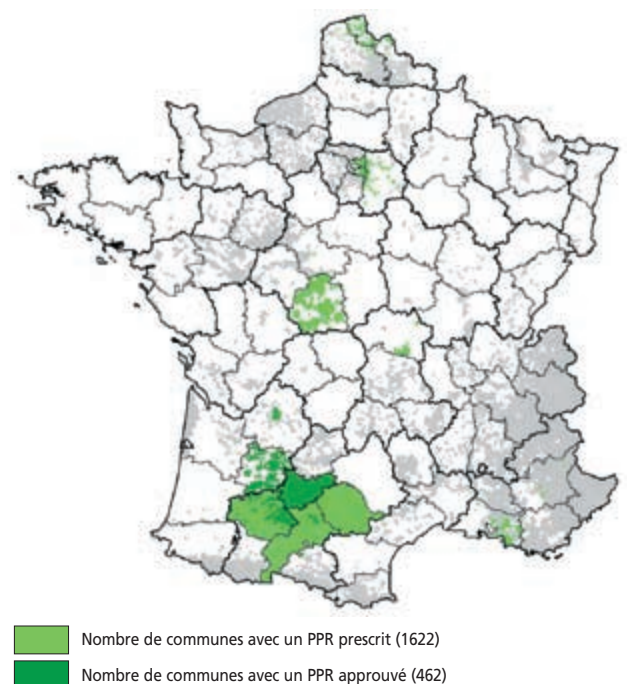
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)



État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.



l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
 - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
 - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
 - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
 - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
 - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
 - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
 - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
 - fiche 1, adaptation des fondations ;
 - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
 - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

Bibliographie

■ **Sécheresse et construction** - *guide de prévention* ; 1993, La Documentation française.

■ **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** – *Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.

■ **Retrait-gonflement des sols argileux** - *méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR* ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.

Glossaire

Aquifère : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

Argile : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

Battance : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

Bilan hydrique : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

Capillarité : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

Chaînage : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

Évapotranspiration : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

Plastique : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

Semelle filante : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Succion : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Fiches

Code des couleurs



Mesure simple



Mesure technique



Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

Code des symboles



Mesure concernant le bâti existant



Mesure concernant le bâti futur



Mesure applicable au bâti existant et futur



Remarque importante



Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadéquation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

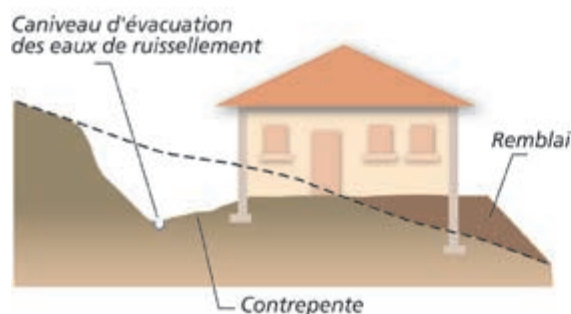
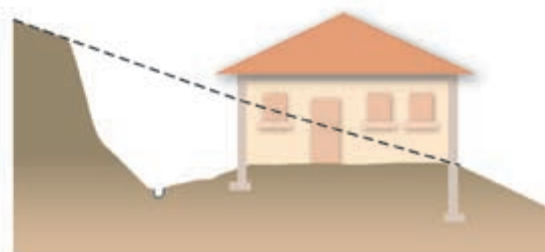


Plate-forme en déblais




Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

 Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).



Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ».

Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.

Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;

- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.



Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.

Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.


Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :

- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;
- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).

Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.

 Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.

Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].

À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.

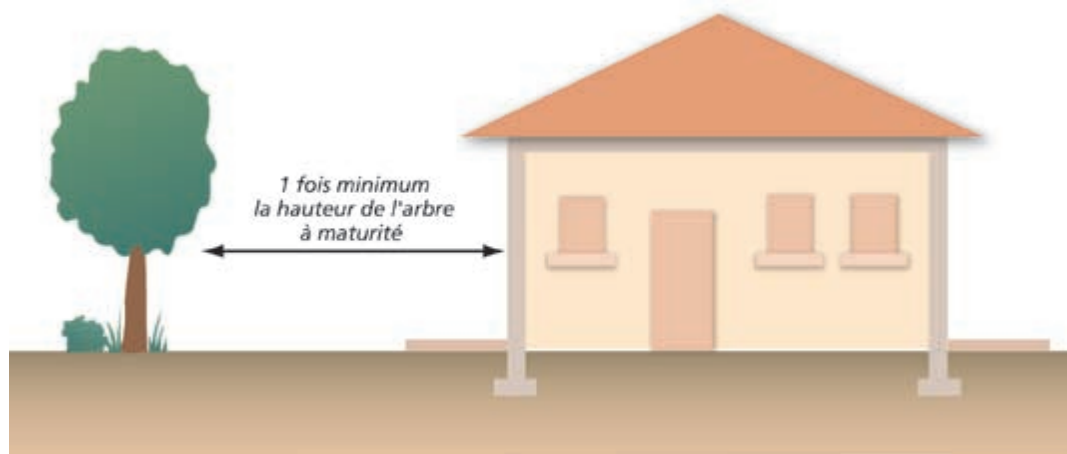


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.


Schéma de principe





Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.

Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

 **Mesure alternative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]

À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

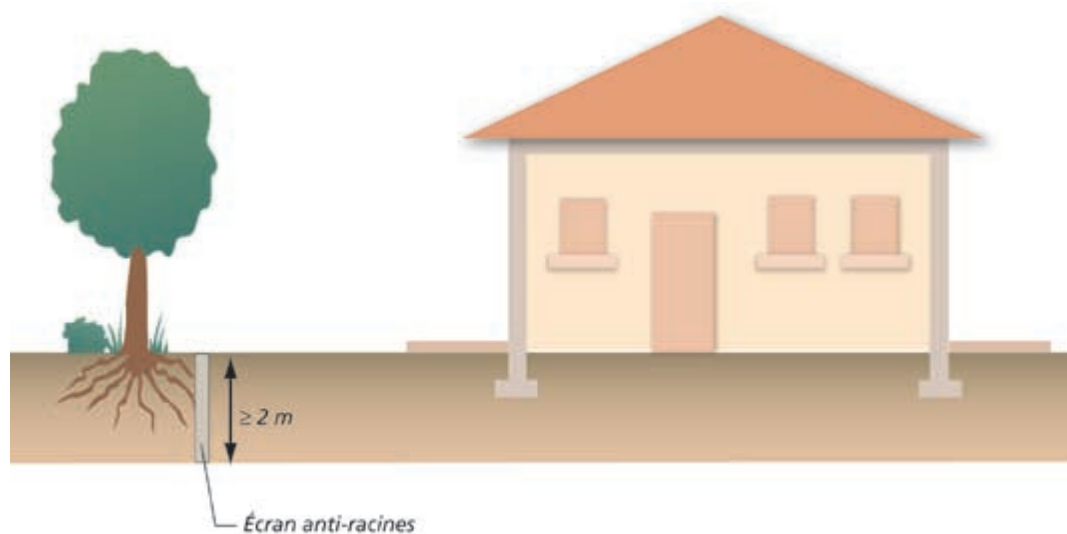


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.


Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

Schéma de principe



Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

 **Mesure alternative :** Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

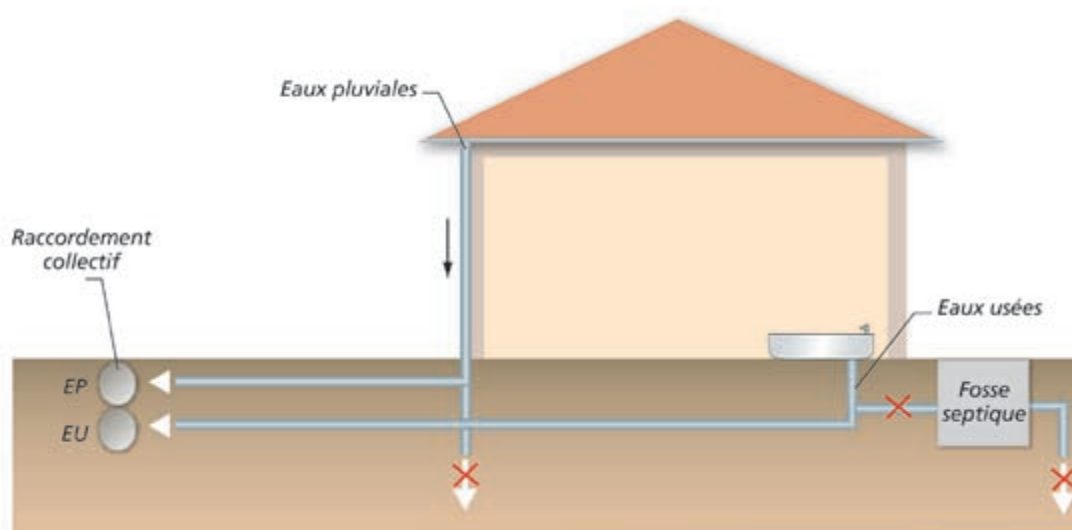


Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.

Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.



Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).



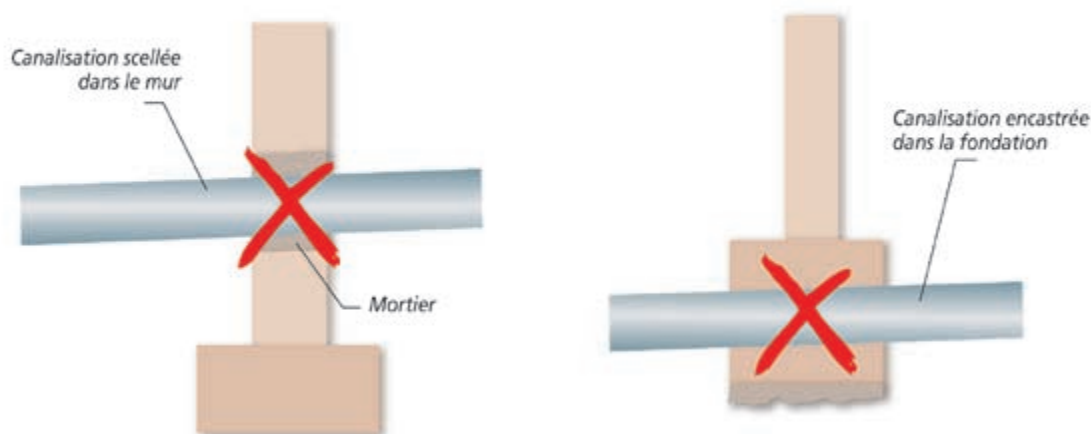
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

Schéma de principe

Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre



Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol.

L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches.

Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

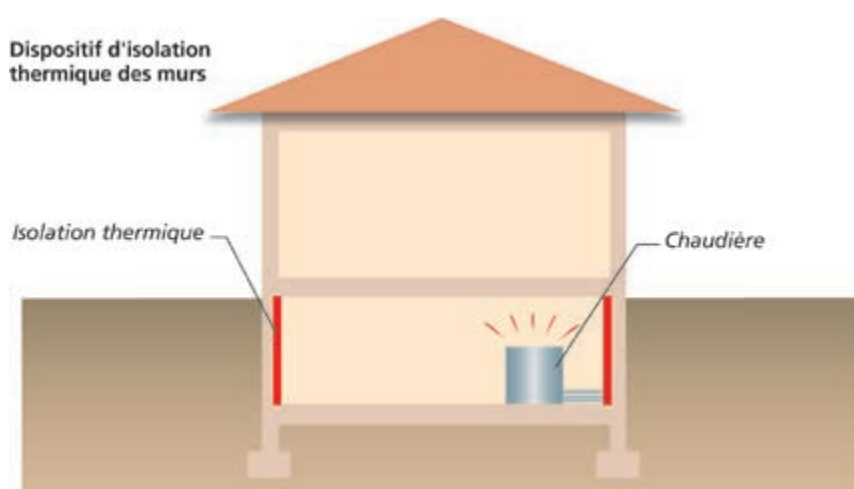


Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm>

Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \cdot \text{K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25 %. Ce taux est porté à 40 % à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.

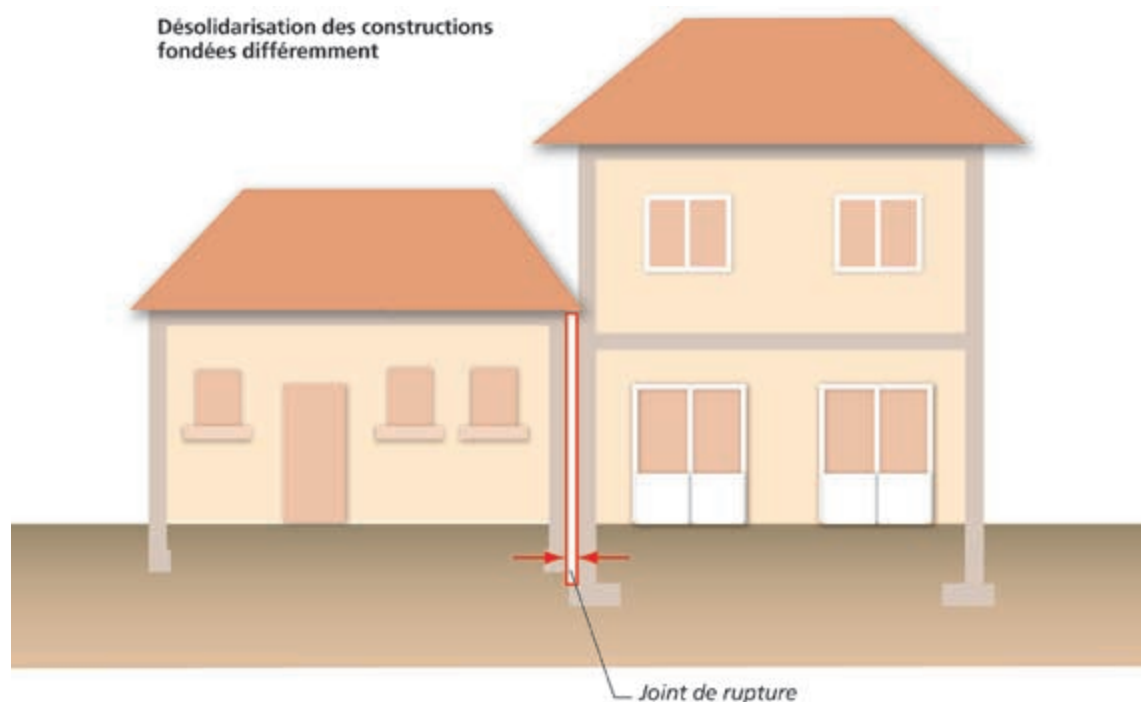


Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération).

La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

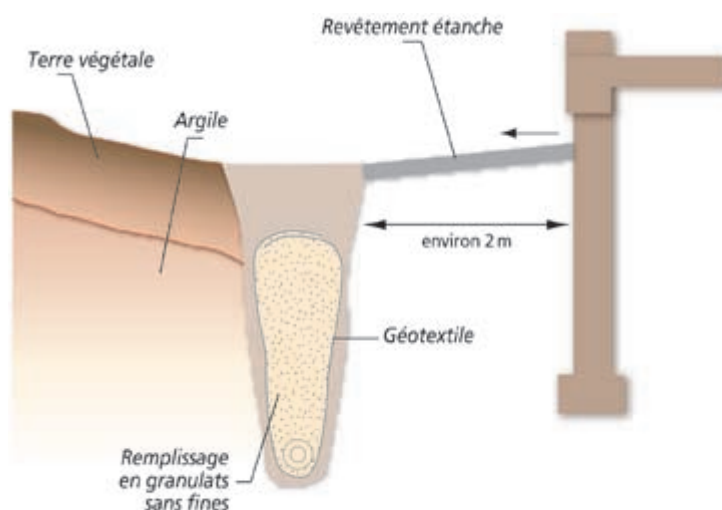


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. »

Loi du 3 janvier 1977 sur l'Architecture

Toute modification de l'aspect de la façade, nécessite une autorisation d'urbanisme conformément aux articles R 421-1 à 421-17 du code de l'urbanisme (ravalement changement des fenêtres ou des volets etc....). Selon l'importance des travaux il faut déposer en mairie du lieu de réalisation des travaux une déclaration préalable ou un permis de construire.



Le patrimoine ne se résume pas aux églises et aux châteaux, c'est aussi toute la diversité des paysages, des villes et des villages dont l'architecture reflète l'histoire, la nature du sol, les savoir-faire ...

Pour préserver cette diversité et éviter la banalisation de notre cadre de vie, chaque projet de construction ou de rénovation doit être pensé en fonction de son contexte. Le projet doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager, y compris à travers des formes contemporaines.

Ministère de la culture

Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand-Est

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Marne

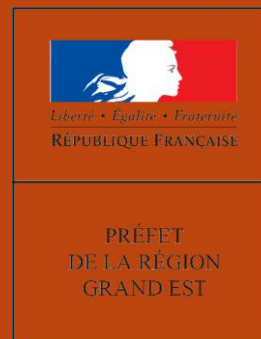
Architecte des bâtiments de France

38, rue Cérés – 51100 REIMS

Téléphone : 03.26.47.74.39

Courriel : udap.marne@culture.gouv.fr

<http://www.culture.gouv.fr/drac-grand-est>



Pour vous aider et vous conseiller dans vos projets, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine est à votre disposition. Le standard est ouvert du lundi au vendredi de 14h à 17h00 (accueil du public sur rendez-vous).

Réalisation : Chantal ALGAVE, architecte

<http://architecturepatrimoineetcouleur.fr/>



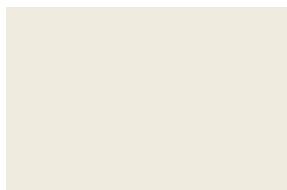
Les couleurs du bâti marnais



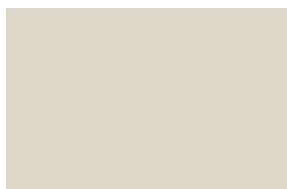
Nuancier conseil

Palette des façades

Les teintes neutres



A1 Blanc Morzine¹
RAL 9001²



A2 Beige glaise¹



A3 Beige Silt¹
545 Terre d'Arène³

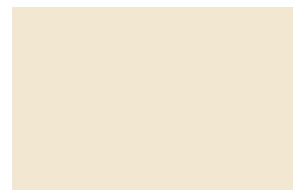


A4 Beige Kyanite¹
202 Cendré beige foncé³



A5 Beige Liais¹

Les teintes dorées



B1 Blanc Avron¹
RAL1013²



B2 Beige Bayaka¹
207 Beige clair³

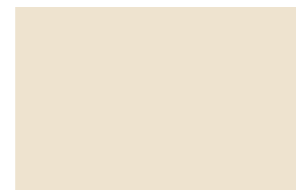


B3 Beige Jurassique¹
203 Cendré beige clair³



B5 Beige Viornetin¹
212 Terre beige³

Les teintes ocrées et rosées



C1 Beige pyramide¹
RAL 1015²



C2 Blanc Pralognan¹
044 Brun clair³



C3 Beige galet¹
230 Doré clair³



C4 Beige Sablon¹
044 Brun clair³

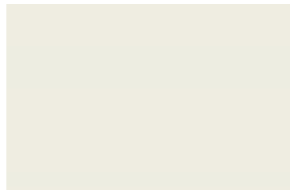


C5 Beige Plage¹
240 Marron moyen³

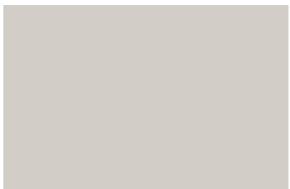
1 - Teintes issues du nuancier Chromatic 2016
2 - Teintes issues du nuancier RAL CLASSIC
3 - Teintes issues du nuancier Weber Terres d'enduits

Palette des fenêtres et des volets

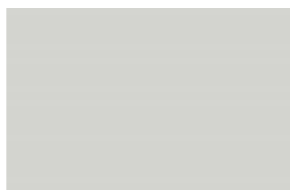
Les teintes claires



D1 Blanc Vars¹
RAL 9001²



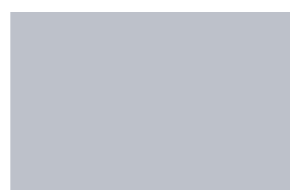
E1 Gris coupé¹
RAL 7047²



F1 Gris Marcassite¹
RAL 9002²



G1 Bleu Evoran¹
RAL 7035²



H1 Gris Boussole¹

Les teintes moyennes



D2 Beige Brèche¹



E2 Beige plage¹



F2 Brun Murcie¹
RAL 7032²



G2 Vert Scarole¹



H2 Gris Loup¹



D3 Beige quartz¹



E3 Brun Cervin¹



F3 Vert Bourrache¹
RAL 7038²

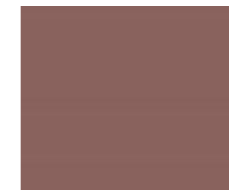


G3 Vert Avocat¹



H3 Gris Windsor¹

Palette des portes et des ferronneries



J1 Brun Bourbon¹
RAL 8002²



K1 Beige Corindon¹
RAL 1019²



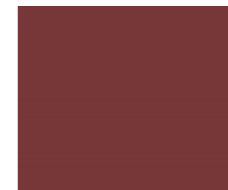
L1 Vert kaki¹
RAL 6013²



M1 Vert Arundo¹



N1 Bleu Tahoe¹



J2 Rouge Baïgorry¹
RAL 8012²



K2 Gris Bombay¹
RAL 7043²



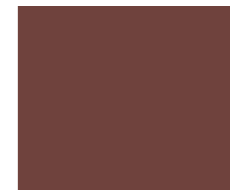
L2 Vert Sophora¹



M2 Vert jura¹



N2 Bleu Sorong¹
RAL 5003²



J3 Rouge Bayonne¹
RAL 8015²



K3 Brun Pasco¹
RAL 7006²



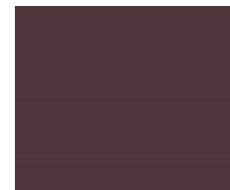
L3 Ombre Pelvoux¹
RAL 7039²



M3 Gris Taunus¹
RAL 7010²



N3 Bleu Corinthe¹
RAL 5011²



J4 Brun Millevach.¹
RAL 8019²



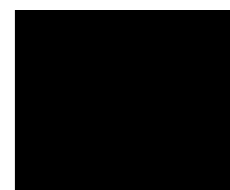
K4 Marron Goa¹



L4 Gris Belgrade¹
RAL 7022²



M4 Vert Tibet¹
RAL 6009²



N4 Noir
RAL 9011²

Montagne de Reims

PARC NATUREL RÉGIONAL

GUIDE PRATIQUE



Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims

COMPRENDRE,
APPRÉCIER ET
VALORISER



Une autre vie s'invente ici

Parc
naturel
régional
de la Montagne
de Reims

Edito

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims regroupe des villages aux qualités paysagères et architecturales spécifiques dont matériaux locaux, géographie, histoire et savoir-faire ont patiemment façonné l'identité dans le temps. Celle-ci, tout en nuances, donne au territoire son harmonie spécifique qu'il est important de préserver et de valoriser. **Couleurs et matières du bâti jouent un rôle fondamental dans la définition de notre cadre de vie.** La construction appartient au paysage dont elle constitue une aspérité et le paysage doit s'enrichir de cet élément construit.

La perte des savoir-faire anciens, les logiques économiques prédominantes et la disponibilité grandissante des produits prêts à l'emploi appauvrissent ce caractère et accroissent le **risque de banalisation** du paysage bâti par des restaurations inappropriées et par la prolifération de modèles de bâtiments standardisés ou stéréotypés. Pour proposer des alternatives à cette banalisation du paysage, le Parc naturel régional

développe des outils tels que ce guide afin de vous accompagner au mieux dans vos projets de rénovation ou de construction.

Avec vous, le Parc s'engage au quotidien, en lien avec les services de l'État et les collectivités locales, pour **promouvoir une architecture de qualité, respectueuse des paysages et de l'identité locale tout en encourageant des propositions novatrices afin de préserver et d'améliorer l'attractivité de notre territoire.**

Tous ensemble, agissons durablement sur la qualité du cadre de vie de la Montagne de Reims, pour ceux qui y vivent mais également pour ceux qui découvrent notre environnement d'exception.



Caroline Benoît

*Présidente du Parc naturel régional
de la Montagne de Reims*



Sommaire

Une impression de simplicité,
pourtant ... PAGE 5

Géologie et architecture de la
Montagne de Reims :
un lien naturel PAGE 6

Matériaux de construction : sites
d'extraction ; principaux matériaux
locaux ; PAGE 9

Secteurs paysagers PAGE 28

Caractéristiques locales de l'habitat
traditionnel PAGE 30

Autres architectures PAGE 37

Les couleurs du bâti PAGE 40

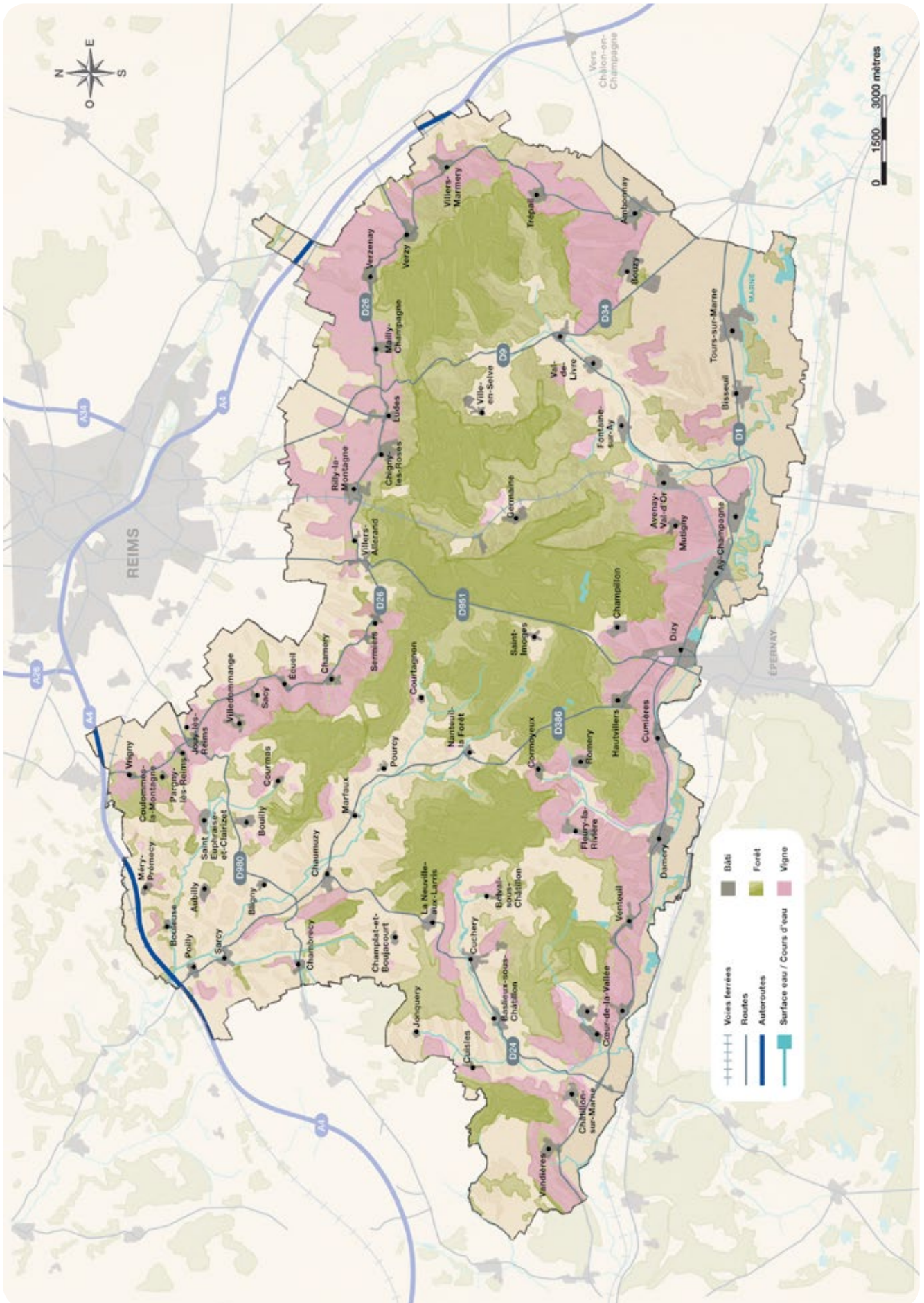
Glossaire PAGE 46

LA MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

L'état des lieux a été réalisé en 2014. Une cinquantaine de communes du Parc, réparties sur l'ensemble du territoire, ont été examinées. Sur le terrain, observations, prises de vue et prélèvement d'échantillons ont permis de relever les matériaux de construction et leurs usages (position dans le bâti), les caractéristiques architecturales principales et les dominantes colorées. Une base de données a été établie qui, sans être exhaustive, brosse un état des lieux d'ensemble des différents types de constructions qui constituent les communes du Parc et définissent « l'identité architecturale locale ».

SOURCES CARTOGRAPHIQUES

Carte du canton de Châtillon et Carte du canton d'Ay (in : Atlas de géographie physique, administrative, historique et archéologique des 32 cantons de la Marne, POINSIGNON - 1877. Reims, BM, Rés. CHGG 44)
Carte minéralogique de la Champagne où se trouvent Ste. Menehould, Machaut, Suippes (in : Atlas et description minéralogique de la France, Jean-Etienne GUETTARD - 1780. Bibliothèque numérique patrimoniale du Service Commun de la Documentation de l'Université de Strasbourg)
Cartes géologiques de la France au 1/80 000 : Feuille de Reims, éditions de 1880, 1946 et 1964. BRGM



Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Une impression de simplicité, pourtant ...

L'architecture traditionnelle de la Montagne de Reims est discrète et peut paraître sans caractéristique forte au premier abord, à l'inverse d'autres régions françaises. Ses formes et ses volumes sont simples et il s'en dégage une impression d'unité.

Pourtant, quand on y regarde de plus près, elle est pleine de nuances subtiles. C'est lié à la variété et à la répartition des matériaux disponibles localement et à l'histoire de notre territoire qui a connu des destructions et des développements importants.

Tout acte de construction ou d'aménagement engendre inévitablement un impact paysager souvent pérenne qu'il ne faut pas minimiser quelle que soit l'ampleur des travaux envisagés. **Chaque intervention, si minime soit-elle, modifie le paysage vu par tous.** Chacun doit donc penser son projet non seulement comme un choix propre répondant à des besoins et des goûts personnels mais aussi comme un acte qui impactera la collectivité.



COMMENT UTILISER CE GUIDE ?

Ce guide recense les matériaux et couleurs du bâti en Montagne de Reims. Il décrit :

- Les matériaux de construction traditionnels issus du sous-sol qui participent à la détermination de l'identité architecturale du territoire et nuancent, par leurs textures et leurs couleurs, l'homogénéité apparente des bâtiments ;
- Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle : implantation, volumétries, formes et proportions qui composent la silhouette des villages.

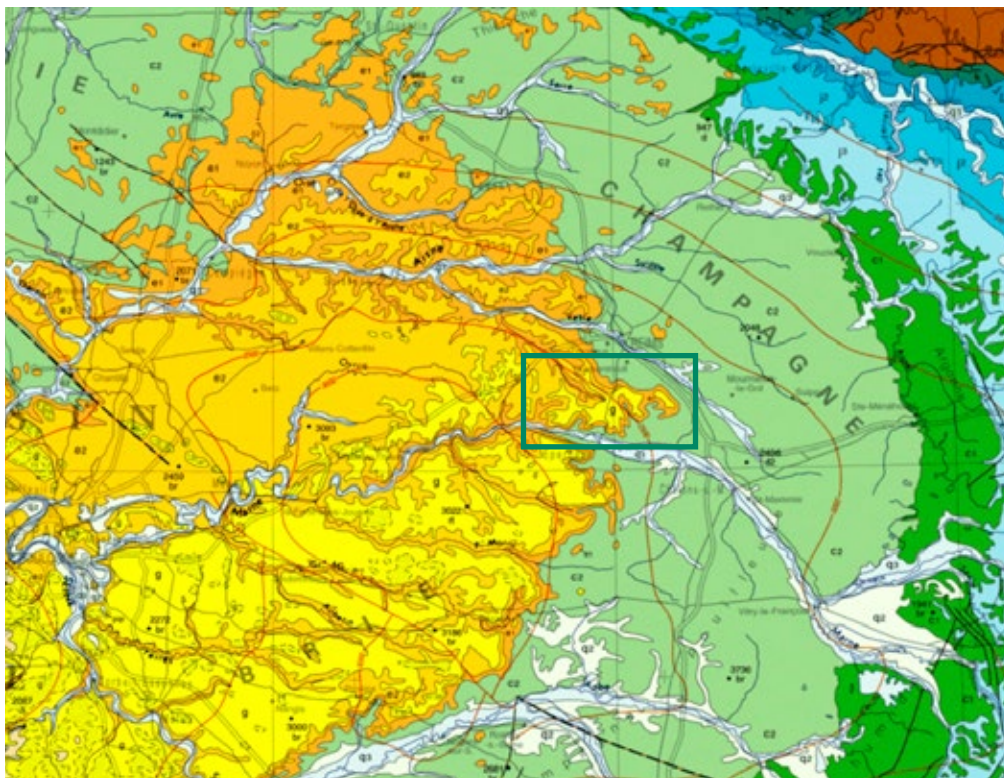
Il vous permettra d'identifier et de comprendre les particularités de la construction locale afin de réaliser des projets en harmonie avec l'identité du territoire. Ainsi, les palettes de couleurs d'enduits, de menuiseries et de bardages vous permettront de faire un choix en fonction de votre projet et de votre sensibilité personnelle tout en restant fidèle aux accords spécifiques du territoire.

Ce guide doit aider chacun, élu, particulier, artisan, à mieux connaître ce qui fonde le caractère des constructions locales pour mieux les respecter lors de travaux. Il n'établit pas d'obligation et ne propose pas de recette toute faite mais donne les bases pour la conception de vos projets.

En complément, vous pouvez passer voir les **maquettes grandeur nature réalisées à la Maison du Parc à Pourcy**. Vous pourrez apprécier, en condition réelle, l'aspect et le rendu des matériaux et couleurs recommandés par le Parc.

Et pour répondre à sa mission d'accompagnement, l'architecte conseil du Parc vous reçoit également toute l'année sur rendez-vous lors de consultations gratuites pour vous orienter dans vos démarches.

Géologie et architecture de la Montagne de Reims : un lien naturel



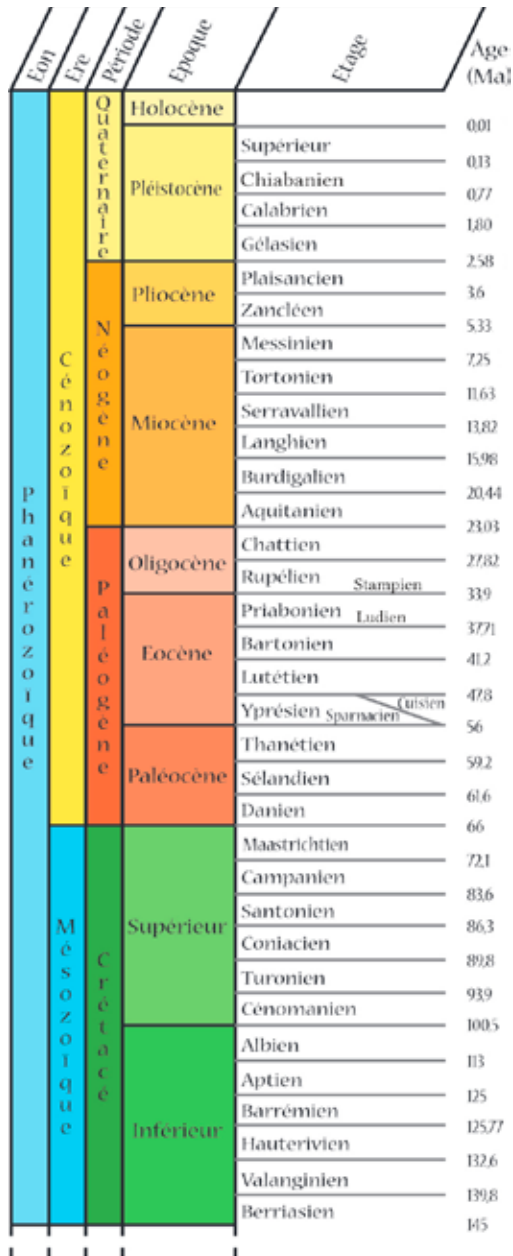
carte géologique 1/1 000 000 (BRGM)

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims est situé au sein du secteur géologique du Bassin de Paris, dans sa partie orientale. Il englobe une partie du Tardenois (à l'ouest), la Montagne de Reims à proprement parler et une partie de la plaine crayeuse en périphérie.

La Montagne de Reims constitue l'éperon le plus oriental de la Cuesta* d'Ile de France, qui se caractérise par le contact entre les formations crétacées (< à 65 millions d'années) et cénozoïques (anciennement dites tertiaires, -65 à -30 millions d'années). Elle est respectivement bordée au nord et au sud par les vallées de la Vesle et de la Marne.

LE SENTIER GÉOLOGIQUE DE MAILLY-CHAMPAGNE PERMET D'OBSERVER LA SEULE COUPE GÉOLOGIQUE COMPLÈTE DES TERRAINS CÉNOZOÏQUES DANS L'EST DU BASSIN DE PARIS. ELLE ILLUSTRÉ LA GÉOLOGIE DE LA PARTIE EST DE LA MONTAGNE DE REIMS.

Echelle des temps géologiques



Le sous-sol de la plaine de Champagne est constitué par la Craie de Reims âgée du Campanien (-70 millions d'années). Elle représente la dernière sédimentation* préservée du Crétacé. Il s'agit d'une craie blanche, fine, homogène et sans silex.

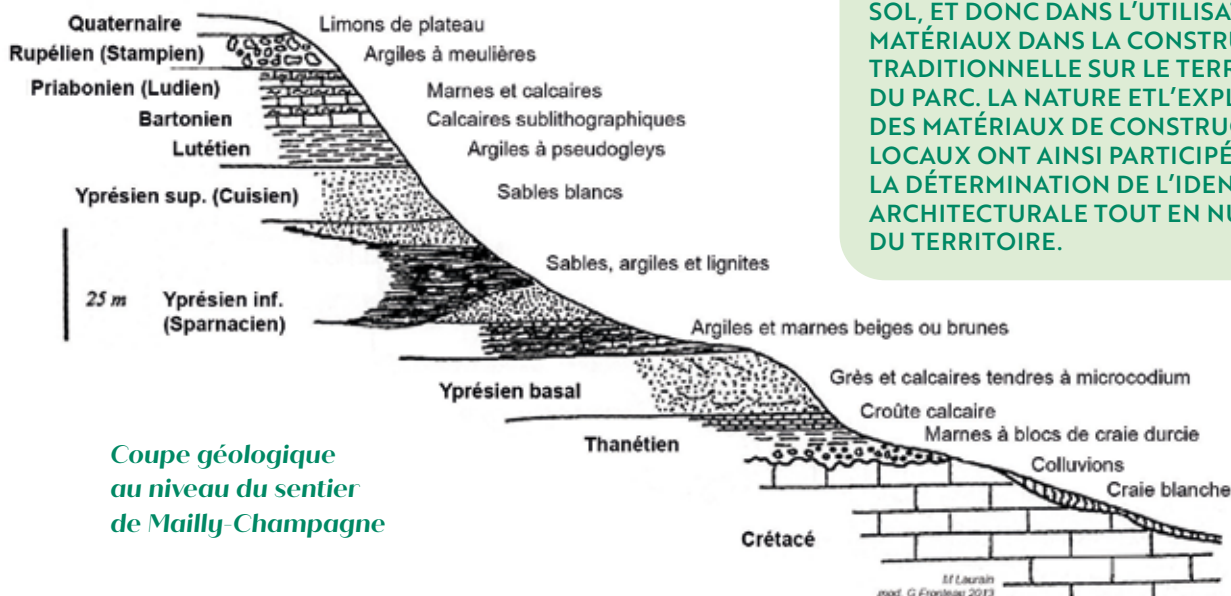
La partie sommitale de cette craie a été érodée et altérée sur plusieurs mètres de profondeur pendant une longue période de régression* et d'émersion au début du Paléocène (-55 à -65 millions d'années). Il en résulte une formation de marnes à blocs de craie durcies qui constitue la base de la séquence stratigraphique* de la Montagne de Reims.

Cette formation est recouverte par les sables et grès* calcaires à Microcodium (localement appelés beurges ou burges) qui se sont déposés au cours du Thanétien/ Yprésien (vers -55 millions d'années). Ce faciès ne se retrouve que dans la partie est de la Montagne de Reims ; ailleurs cette formation est représentée par des sables et des marnes. Ces roches sont surmontées d'une succession de sables et d'argiles* à lignites* datant de l'Yprésien (-50 millions d'années) (Sparnacien). Viennent ensuite les sables blancs de l'Yprésien supérieur (Cuisien) puis les marnes et les calcaires fossilifères du Lutétien. Le Bartonien (vers -40 millions d'années) est représenté par des marnes et calcaires, ainsi que par des sables et des grès dans le Tardenois.

La surface du plateau est recouverte par les argiles à meulière. Il s'agit d'une couche d'argile qui peut faire jusqu'à 15 mètres d'épaisseur, au sein de laquelle on retrouve des blocs de meulière répartis de façon irrégulière.

La particularité du territoire de la Montagne de Reims est que sa géologie varie légèrement d'ouest en est. En effet son ancienne position à la limite des rivages marins du Cénozoïque fait qu'on y retrouve des variétés marines ou continentales au sein d'un même âge géologique : les grès-calcaires à Microcodium (base de l'Yprésien) ne sont présents qu'à l'est, les calcaires fossilifères du Lutétien n'existent qu'à l'ouest de la ligne Serriers-Hautvillers, les grès du Bartonien sont surtout présents dans le Tardenois, etc.

L'HÉTÉROGÉNÉITÉ DE LA GÉOLOGIE LOCALE ENGENDRE DES DIFFÉRENCES NOTABLES DANS LA NATURE DU SOUS-SOL, ET DONC DANS L'UTILISATION DES MATÉRIAUX DANS LA CONSTRUCTION TRADITIONNELLE SUR LE TERRITOIRE DU PARC. LA NATURE ET L'EXPLOITABILITÉ DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION LOCAUX ONT AINSI PARTICIPÉ À LA DÉTERMINATION DE L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE TOUT EN NUANCES DU TERRITOIRE.



Coupe géologique au niveau du sentier de Mailly-Champagne

Matériaux de construction

SITES D'EXTRACTION

L'identification et la localisation des différentes carrières susceptibles d'avoir alimenté les constructions au cours des siècles permettent de mieux appréhender la relation entre géologie et patrimoine bâti local. Ce recensement a été réalisé en compilant les informations contenues dans divers atlas et cartes géologiques remontant jusqu'au XVIII^e siècle (voir sources cartographiques).

Cette liste de carrières n'est pas exhaustive. De nombreuses carrières ont pu être ouvertes et exploitées temporairement et de façon artisanale pour les besoins d'un particulier, si bien qu'elles n'ont jamais été recensées. Malgré tout, elle nous donne un bon aperçu des ressources locales et de leur exploitation au cours du temps. On peut ainsi faire une analyse spatiale des matériaux retrouvés dans les constructions traditionnelles à l'échelle du Parc.

On remarque notamment que la totalité des couches géologiques sont concernées par l'exploitation, même si certaines semblent l'être plus que d'autres. On remarque également que chacun des matériaux ne se retrouve que sur certains secteurs particuliers : les exploitations de craie sont surtout présentes en périphérie de la Montagne de Reims, dans la plaine crayeuse. La meulière quant à elle a surtout été extraite en bordure du plateau : on peut donc s'attendre à en retrouver sur le plateau mais aussi en périphérie. Enfin, les extractions de moellons* de calcaires sont essentiellement localisées à l'ouest d'une ligne Chamery/Venteuil.



PRINCIPAUX MATÉRIAUX LOCAUX

Le sous-sol de la Montagne de Reims regorge d'une importante diversité de matériaux utiles à l'Homme dans divers domaines. Certains, à l'instar du lignite et de la tourbe*, ont été utilisés pour l'amendement des terres agricoles et viticoles, le sable a été exploité pour la verrerie et les argiles ont servi à la fabrication de poteries avec les marnes et les limons.

La construction est néanmoins un domaine de prédilection qui a largement utilisé les ressources du sous-sol. On peut mettre en évidence deux types de matériaux exploités pour la réalisation d'édifices :

- Les matériaux utilisables directement tels quels après extraction :
 - roches issues de carrières locales : craie, meulière et pierres de taille calcaires (pierre de Courville et beurges),
 - moellons de calcaires du Lutétien provenant de l'épierrement des champs,
 - et dans une bien moindre mesure les grès qui apparaissent sur la carte précédente sous le terme de « autres pierres de construction »,
- Les matériaux nécessitant une transformation préalable :
 - Argiles et limons (désignés sur la carte comme « matériaux pour terres cuites ») utilisés comme matière première aux nombreuses tuileries et briqueteries qui ont fonctionné en Montagne de Reims, au cours notamment du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle,
 - Terre crue (généralement prise dans les terres d'excavation des chantiers de construction) employée pour fabriquer les « carreaux de terre » ;
 - Sables et graviers,
 - Bois.

En complément des matériaux locaux les plus largement rencontrés dans les constructions traditionnelles, on trouve également des pierres d'importation comme la pierre de Savonnières et la pierre d'Euville souvent mises en œuvre dans l'architecture monumentale ou les demeures bourgeoises, depuis les reconstructions d'après-guerre.

La meulière

Beige moyen à brun

La meulière est une roche siliceuse, issue de l'altération des argiles. On la retrouve dans la formation des argiles à meulières du Rupélien, qui coiffe le plateau de la Montagne de Reims.



Carte postale ancienne représentant les voies ferrées des carrières de Verzy.

CRITÈRES DE RECONNAISSANCE

On retrouve deux sortes de meulières en Montagne de Reims : la **meulière compacte** (massive et homogène) qui ressemble à du silex, et la **meulière caverneuse (alvéolaire)** dont les cavités sont dues à l'action de l'eau chargée de gaz carbonique lors de la dissolution du calcaire. L'oxydation d'argile ferrugineuse et rouge apporte à la meulière ses variations de coloris.

EXPLOITATION

Même si l'exploitation de la meulière s'est arrêtée à partir de la Première Guerre mondiale, elle a longtemps constitué un réel atout économique local, notamment pour la construction de diverses voies de communication qui ont nécessité un volume important de matériaux d'empierrement.

Les gisements de meulières se font sous forme de poches plus ou moins volumineuses incluses dans la couche d'argiles qui peut atteindre une épaisseur de 5 à 6 mètres. L'irrégularité du banc ainsi que la présence d'argile ont compliqué l'exploitation de ce matériau même si sa position à l'affleurement a permis des exploitations à ciel ouvert.

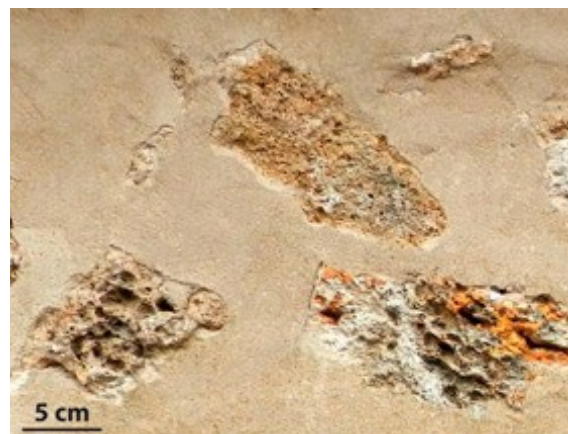
Deux types d'exploitation ont existé :

- Des carrières en amphithéâtre à front de taille, exploitées par des entrepreneurs, comme à Verzy, Trépail ou encore Villers-Marmery.
- Un peu partout sur le plateau : des ensembles de nombreux trous, exploités par et pour les habitants des villages alentours.

Certaines carrières importantes, comme celles de Verzy et Trépail, ont été équipées de voies ferrées afin de faciliter l'acheminement des meulières vers l'extérieur du Parc.



Meulière compacte en œuvre dans une maçonnerie



Meulière caverneuse en œuvre dans une maçonnerie

MISE EN ŒUVRE ET CARACTÉRISTIQUES

La meulière est une pierre dure, non gélive, qui ne craint pas les remontées d'eau capillaires*, elle peut donc être utilisée aussi bien en soubassement* qu'en élévation. Difficile à tailler, on la retrouve principalement sous forme de moellons, même si parfois, dans les constructions les plus anciennes, des gros blocs de meulière caverneuse ont été grossièrement taillés pour faire des encadrements de porches ou des chaînages* d'angles. Les alvéoles de la meulière caverneuse contribuent à alléger la pierre et accroissent son **pouvoir isolant thermique et phonique** en plus de faciliter l'adhérence des enduits et mortiers.

La Belle Époque a signé l'avènement de ce matériau constitutif de nombreuses habitations rurales mais aussi de belles villas bourgeoises. Les murs en meulières sont traditionnellement jointoyés pour laisser les pierres apparentes ou enduits à pierre vue. La forme irrégulière des pierres donne une très grande importance visuelle aux joints souvent épais. Ceux-ci sont réalisés en mortier de chaux naturelle dans la teinte générale des pierres.

ALTÉRATION ET RESTAURATION

La meulière est une roche dure qui est peu susceptible aux altérations.



Aÿ-Champagne



Ludes



Châtillon-sur-Marne

La craie

Blanc cassé à gris clair

La craie des environs de Reims est une roche sédimentaire carbonatée, âgée d'environ 70 millions d'années et datée de l'étage géologique du Campanien. Elle est essentiellement composée de coccolites, qui sont des squelettes d'algues calcaires microscopiques.

EXPLOITATION

Dans les environs de Reims, la craie a principalement été exploitée de manière souterraine, dans des carrières en formes de bouteilles de champagne. Ces carrières, que l'on appelle **crayères** ou encore **catiches**, servent aujourd'hui de caves aux maisons de champagne.

Du côté d'Epernay, la craie, moins altérée en surface, a pu être exploitée en carrières à ciel ouvert, ce qui explique le fait qu'on ne retrouve pas de crayères dans le secteur.

CRITÈRES DE RECONNAISSANCE

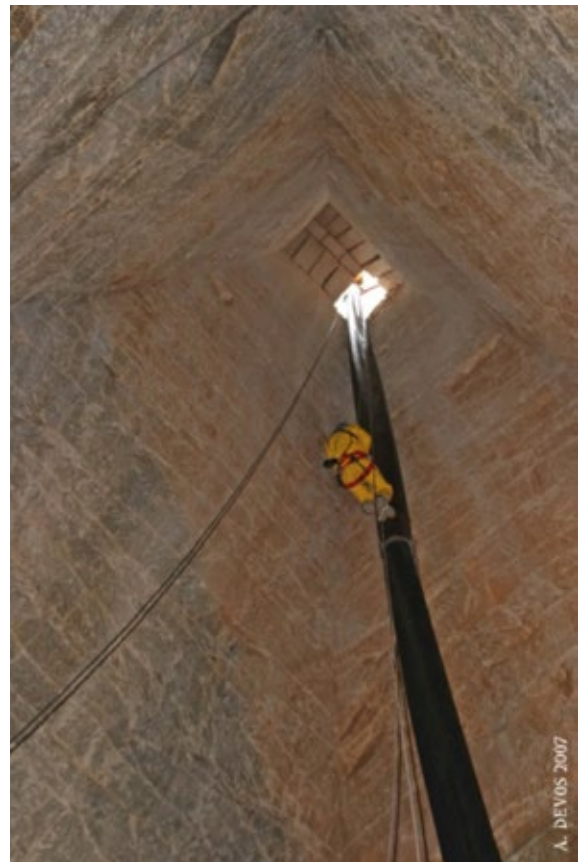
La craie est une roche blanche, fine et homogène. Elle est tendre, peu résistante et se raye facilement à l'ongle.



Moellons de craie maçonnés



Front de taille d'une carrière à ciel ouvert de Bisceuil



Catiche vue de l'intérieur, Recy

MISE EN ŒUVRE ET CARACTÉRISTIQUES

La craie est un matériau qui possède une faible résistance à l'écrasement et qui ne permet donc pas de réaliser des constructions très hautes. Les maisons en craie sont donc en général relativement basses, souvent de plain-pied, avec parfois un étage, très rarement deux.

Etant un **matériau particulièrement gélif**, la craie doit autant que possible être protégée de l'eau, qu'il s'agisse de remontées capillaires venant du sol ou des précipitations. C'est pourquoi les soubassements des bâtiments en craie sont généralement constitués d'une pierre plus dure (meulière ou calcaire selon la localisation géographique) ou de briques, de même que les chaînages d'angles et les linteaux et montants des ouvertures, et ce même dans les constructions les plus modestes.

Mur en moellons de meulière et de craie, Bisseuil



Construction en blocs de craie taillés, Bisseuil

En œuvre, la craie peut se retrouver appareillée de deux façons différentes : sous forme de moellons de petite taille parfois grossièrement taillés pour les constructions les plus modestes, ou en blocs de plus grandes dimensions (30 cm environ) dont la face extérieure est taillée de façon à être parfaitement plane.

Lorsqu'elle est taillée, la craie peut rester apparente, en revanche lorsqu'il s'agit de moellons, elle est souvent recouverte d'un enduit de protection.

Mur en blocs de craie taillés, Ambonnay



Grange en moellons de craie, Aÿ

ALTÉRATION ET RESTAURATION

La craie étant une roche particulièrement fragile, elle doit être protégée par des enduits et/ou des toitures débordantes, et surtout ne pas être utilisée en soubassement. Son altération* classique est une perte de matière soit par dissolution, soit par désagrégation sableuse*. En cas d'altération trop importante, il faut procéder à un remplacement des blocs endommagés.



Les calcaires

Gris clair à beige clair

Les roches calcaires de construction se trouvent essentiellement dans le secteur Ouest de la Montagne de Reims : Tardenois et Châtillonnais. Il s'agit de calcaires datant du Lutétien moyen, du Lutétien supérieur ou encore du Bartonien. De l'ouest vers l'est, les calcaires deviennent progressivement des grès calcaires puis des sables calcaires impropres à la construction. N'ayant pas les propriétés requises pour pouvoir être taillés, on les retrouve toujours sous forme de moellons, à l'exception de la pierre rousse de type « Pierre de Courville » qui est une pierre de taille.

1 / Les moellons calcaires

EXPLOITATION

Même s'ils ont pu être exploités en carrière à ciel ouvert, il s'agit souvent de pierres ramassées directement dans les champs (opération dite épierrage) et stockées en tas en bout de parcelle dans l'attente d'être utilisées.

CRITÈRES DE RECONNAISSANCE

Plusieurs familles de calcaires sont représentées sur le territoire du Parc :

- **calcaires beiges** : roches calcaires à texture fine, légèrement granulaire qui peuvent parfois contenir des coquilles.



- **grès calcaires beiges** : issus de l'agrégation de grains de sables liés par un ciment calcaire qui peuvent être assez tendres.



Construction en moellons calcaires, Jonquery



- **calcaires à Ditrupa** : semblables aux calcaires beiges, ils ont en plus la particularité de renfermer des fossiles en formes de petits tubes. Ce sont des tubes de vers tubicoles appelés ditrupas (vers marins vivant à l'intérieur d'un tube).



- **calcaires sublithographiques** : calcaires blanchâtres à gris qui, lorsqu'on les casse, adoptent une cassure particulière franche, courbe et lisse.



- **calcaires à cérithes et potamides** : calcaires blancs à empreintes de gastéropodes appelés cérithes et potamides. Ils se reconnaissent à leur coquille conique très pointue enroulée sur elle-même en spirale.



- **calcaires lacustres à limnées** : de couleur plutôt beige, ces calcaires possèdent des fossiles de gastéropodes appelés limnées.



CARACTÉRISTIQUES ET UTILISATION

Ces calcaires ont uniquement été employés en moellons, aussi bien en soubassement qu'en élévation, même si dans les secteurs possédant des ressources en meulière cette dernière a été utilisée en priorité pour les soubassements. Selon les secteurs, on retrouve différentes associations de calcaires au sein des constructions. Les murs en moellons calcaires sont traditionnellement enduits à pierre vue* mais peuvent parfois rester en pierres apparentes ou être totalement enduits.

ALTÉRATION ET RESTAURATION

Ce sont les calcaires utilisés en soubassement qui sont les plus sujets aux altérations, principalement en raison des remontées d'eau capillaires en provenance du sol. Ils peuvent se désagréger ou encore se fragmenter, ce qui peut induire une fissuration des murs.

Afin d'éviter ces désagréments, il est important de laisser respirer la pierre. Pour cela il faut préférer aux enduits au ciment les enduits à la chaux, qui permettent à la maçonnerie de respirer.

En cas de dommages importants il faudra faire appel à un maçon pour qu'il reprenne le mur et change les pierres endommagées.

2 / Les pierres de taille calcaires

La Montagne de Reims ne dispose que de très faibles ressources en pierre de taille. Outre la craie, seuls deux types de pierres sont en effet aptes à être taillées : les grès calcaires à *Microcodium* et certains calcaires Lutétien (de type pierre de Courville).

LA PIERRE DE TYPE PIERRE DE COURVILLE

Cette pierre de taille est issue de la formation dite du Calcaire grossier qui est datée du Lutétien inférieur et moyen (environ 45 millions d'années). Cette formation est composée de différents niveaux qui eux-mêmes présentent différentes roches selon les secteurs étudiés. Ces différents calcaires sont des roches sédimentaires carbonatées, riches en débris d'organismes marins. Seul le **Tardenois** est affecté par ces dépôts, c'est donc ce secteur qui est directement concerné par leur utilisation en construction, même si on peut en retrouver ailleurs sur la Montagne de Reims. Certains calcaires ayant les caractéristiques nécessaires pour la taille ont en effet été exportés sur plusieurs dizaines de kilomètres, comme le calcaire de type Courville (du nom de la dernière carrière où cette pierre a été exploitée).

EXPLOITATION

L'exploitation de ces calcaires s'est faite à la fois de manière souterraine et aérienne, selon l'exploitabilité des ressources et les diverses contraintes pouvant affecter les différents lieux d'extraction.

CRITÈRES DE RECONNAISSANCE

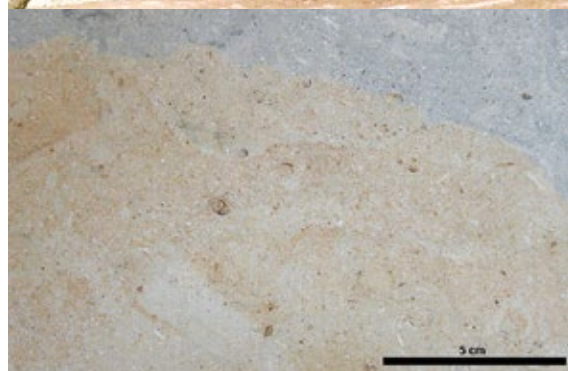
Cette catégorie de pierres regroupe plusieurs calcaires du Lutétien comme par exemple les **calcaires à *Ditrupa*** ou les **calcaires beiges**. Ce sont des pierres fines, beiges, qui peuvent prendre une patine rousse avec le temps. Certaines sont parcourues d'une veine bleutée.

CARACTÉRISTIQUES ET UTILISATION

Ces pierres se retrouvent aussi bien dans les modénatures* (chainages, linteaux ...) qu'en élévation ou en soubassement. Leur utilisation est principalement réservée aux bâtiments et



Front de taille de la carrière à ciel ouvert du Lion d'Or, Courville



ALTÉRATION ET RESTAURATION

L'altération typique de la pierre de type Courville est la desquamation, c'est-à-dire un décollement de la partie superficielle des blocs de roche.

La restauration de la pierre de taille se fait soit par application d'enduits et de badigeons à base de chaux (par des professionnels de la restauration), soit par remplacement des pierres lorsqu'elles sont trop endommagées. La fermeture de la dernière carrière de pierre de Courville implique l'utilisation de pierres d'importation pour le remplacement, comme la pierre de Savonnières ou encore de Saint Maximin.

Construction en pierre de type Courville, Poilly



LES GRÈS CALCAIRES À MICROCODIUM OU BEURGES

Les grès à *Microcodium*, localement appelés **beurges**, sont issus d'une couche de sables calcaires localement consolidés, datant du Sparnacien inférieur (- 53 millions d'années). Ils sont composés de divers éléments détritiques* dont notamment des fossiles de *Microcodium*, qui sont des organismes vivant dans des sols calcaires.

EXPLOITATION

Les grès à *Microcodium* ont été exploités dans des petites carrières à ciel ouvert ou souterraines dans l'extrémité est de la Montagne de Reims, comme à Trépail par exemple.

CRITÈRES DE RECONNAISSANCE

Les grès à *Microcodium* sont des roches calcaires de couleur beige, parfois ocre. On les reconnaît grâce à la présence des fragments de *Microcodium* de forme prismatique, de l'ordre du demi-millimètre et qui forment une multitude de petites aiguilles à la surface de la roche.

CARACTÉRISTIQUES ET UTILISATION

Ces roches calcaires sont des roches très tendres et seuls quelques niveaux sont assez durs pour être utilisés en construction. Elles restent cependant assez fragiles et sujettes à d'importantes altérations, c'est pourquoi on ne les retrouve plus que rarement dans les constructions. Les sables et grès à *Microcodium* ne se retrouvent que dans le secteur est de la Montagne de Reims, comme à Trépail et Avenay-Val-d'Or où on peut encore observer l'église qui a été construite à partir de ce matériau.

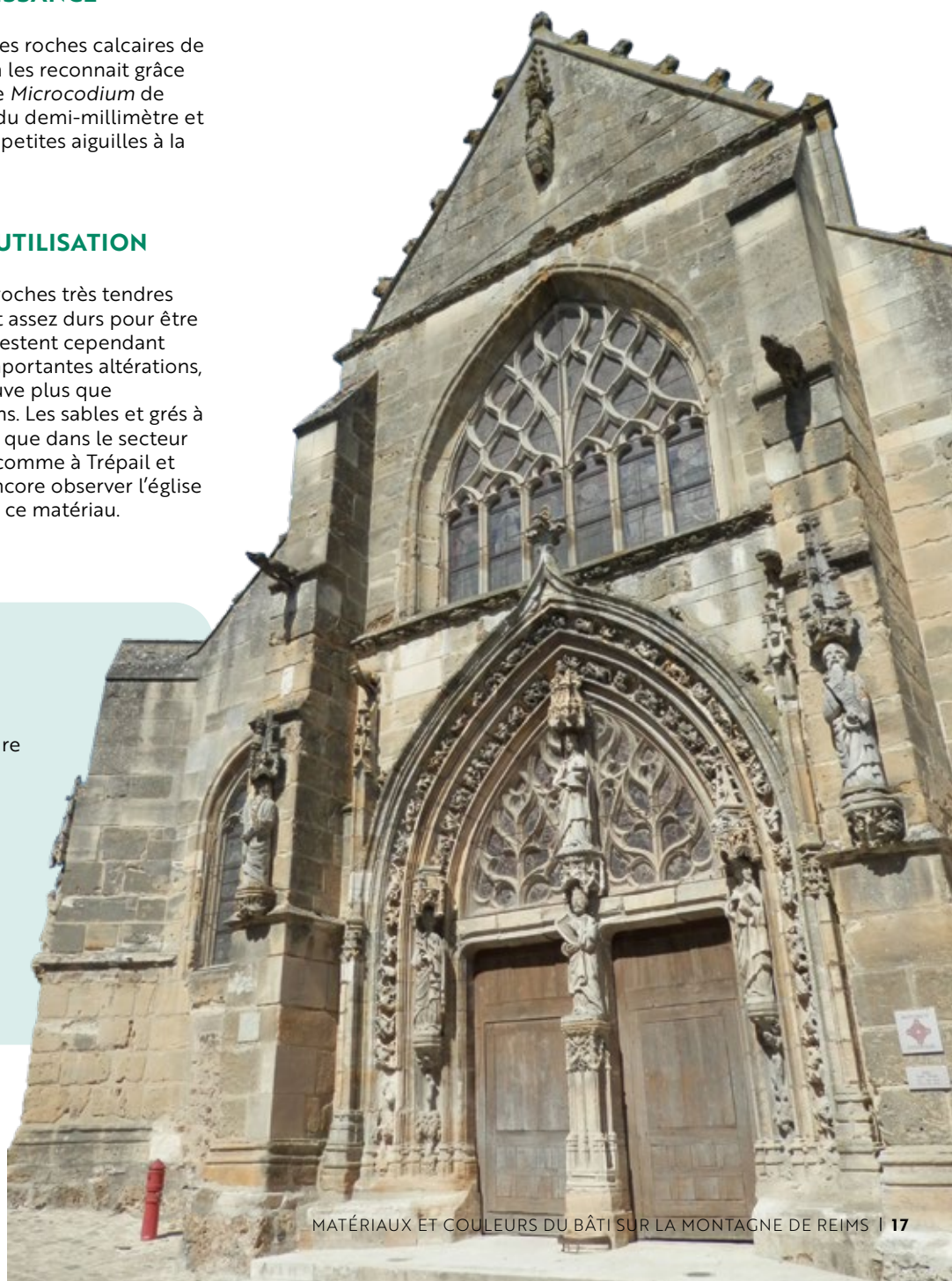
ALTÉRATION ET RESTAURATION

Cette roche est très tendre et résiste de ce fait assez mal aux intempéries : elle se désagrège et se creuse. La restauration des constructions se traduit souvent par le remplacement des pierres endommagées par une roche de substitution.

Église d'Avenay-Val-d'Or



Grès à *Microcodium*



Les grés

Gris moyen à brun foncé

Les grés se retrouvent un peu partout en Montagne de Reims. Ils se sont développés dans la plupart des couches sableuses du Paléogène mais de façon assez localisée. Ils ont ainsi principalement été exploités dans des sablières.

CRITÈRES DE RECONNAISSANCE

Les grés sont des roches constituées de grains de sables agrégés et cimentés. Il en existe différents types, tels que des **grés gris** (que l'on trouve dans le Tardenois et l'est du territoire du Parc) ou des grés ferrugineux qui ont une couleur brun rougeâtre assez caractéristique.

CARACTÉRISTIQUES ET UTILISATION

Les grés sont utilisés en très faible proportion dans les constructions, généralement quelques blocs au sein d'une maçonnerie essentiellement composée d'autres matériaux. Ils sont assez anecdotiques et ne prennent pas part dans la détermination de l'identité architecturale du territoire.



Moellons de grés ferrugineux dans une maçonnerie



ALTÉRATION ET RESTAURATION

La principale altération qui affecte les grés est la désagrégation sableuse* qui est en fait la perte de cohésion des grains de sable constituant la roche. Elle reste cependant assez négligeable mais lorsque les blocs sont vraiment trop endommagés, la restauration se traduit par leur remplacement.



Les pierres d'importation

La région ne possédant que peu de ressources en pierres de taille, il a fallu importer des pierres venant d'autres régions. Les **pierres d'Euville et de Savonnières** (Meuse) sont les principales. Le coût élevé de ces pierres d'importation explique leur utilisation en faibles proportions. Seuls certains bâtiments pour lesquels des moyens importants ont été mis en œuvre les utilisent. Il s'agit principalement de bâtiments publics comme les mairies ou de demeures de notables.

1/La pierre d'Euville

Il s'agit d'un **calcaire dur de couleur gris clair**. Il est constitué d'entroques* (débris d'organismes marins du groupe des étoiles de mer et des oursins). Étant peu sujette aux altérations dues aux remontées d'eau capillaires, la pierre d'Euville est principalement utilisée en soubassement, même si on la retrouve parfois dans les éléments de modénature.



Façade de maison de ville en pierre de taille, Maily-Champagne



Porche, Sacy



Mairie d'Euville, élément central en pierre de Savonnières



2/La pierre de Savonnières-en-Perthois

La pierre de Savonnières-en-Perthois est un **calcaire tendre, beige, composé de petites sphères** appelées oolithes* vacuolaires.

Il s'agit d'une très bonne pierre de taille, utilisée à la fois en élévation et en éléments de structure et/ou de modénature comme les appuis de fenêtre, les encadrements d'ouvertures, les chaînages d'angles ou les parties sculptées.

L'altération caractéristique de la pierre de Savonnières est la désagrégation avec parfois une tendance à l'alvéolisation* (formation de cavités à la surface de la roche).

La terre crue

Quasiment partout dans le monde, la terre crue est un matériau de construction très répandu. En Champagne, la rareté des bonnes pierres de construction a amené les populations à utiliser la terre crue, qui se révèle être économique et facile à produire localement. Cette technique a été très employée en milieu rural jusqu'au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Petit à petit ce savoir-faire s'est malheureusement perdu et aujourd'hui les nouvelles constructions en terre crue sont anecdotiques et font souvent partie de programmes de sensibilisation du public.

La disparition de cette technique est principalement liée au développement de modes de constructions industriels et standardisés pendant les périodes de reconstructions qui ont suivi les deux guerres mondiales, afin de reloger rapidement une population importante. Le développement des productions industrielles a en effet permis l'arrivée sur le marché de matériaux performants et attractifs à prix concurrentiel.

LES CARREAUX DE TERRE

Il existe différents modes de construction en terre crue. **Elle peut être utilisée en maçonnerie monolithique, comme matériau de remplissage ou en appareillage.** Ces différentes formes de construction sont caractéristiques des régions concernées.



Beige moyen à brun foncé

En Champagne, la technique utilisée est celle de la **brique de terre crue** appelée aussi **adobe**. Ces briques, localement appelées **carreaux de terre**, sont en fait constituées de terre argilo-sableuse fortement calcaire (mélange de fragments de craie, de limons ou d'argiles) à laquelle on ajoute souvent des fibres (de la paille ou encore des crins de chevaux). Elles sont mises en forme dans des moules puis compactées et séchées au soleil.

MISE EN ŒUVRE ET CARACTÉRISTIQUES

Bien que parfois utilisés en remplissage de pans de bois, les carreaux de terre sont la plupart du temps appareillés pour former des murs pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur à l'aide d'un mortier de même nature.

Le fait que la terre crue soit tendre empêche son utilisation pour réaliser un bâtiment entier en carreaux de terre. Ils sont donc le plus souvent associés à d'autres matériaux comme les briques de terre cuite ou des roches dures (meulières, calcaires...) utilisées pour les soubassements, les chaînages et pour les encadrements d'ouvertures. **Ainsi les carreaux de terre sont essentiellement utilisés pour les élévations.**

Simplement constitués de terre séchée sans cuisson, les carreaux de terre sont particulièrement sensibles à l'humidité et à l'eau en général. Les murs en carreaux de terre sont donc généralement enduits, ou tout du moins abrités des précipitations par un toit débordant. Ces enduits doivent être étanches à l'eau liquide afin d'éviter les infiltrations d'eau, mais aussi perméables à la vapeur afin d'éviter la stagnation de l'humidité à l'intérieur des murs ; les enduits à la chaux sont les plus appropriés.





Villedommange

Ambonnay

ALTÉRATION ET RESTAURATION

L'humidité est la première cause des dégradations des constructions en terre crue. Elles peuvent être dues à l'action de l'eau sous forme liquide qui entraîne une « fonte » de la terre et une perte de matière et de cohésion importante, ou sous forme de vapeur lorsqu'un enduit inadapté a été appliqué.

La présence d'eau liquide dans la maçonnerie peut s'expliquer par la mauvaise protection des murs face aux intempéries (suppression ou mauvais état de l'enduit, fuites au niveau de la toiture, suppression des toits débordants) ou par des remontées d'eau capillaires lorsque les soubassements ne sont pas réalisés avec des matériaux imperméables.

Pour limiter ce genre de dégâts, il est important de limiter toute infiltration d'eau au niveau de la toiture et de poser et entretenir un enduit adapté, de type enduit à la chaux. Lorsqu'ils sont trop endommagés il faut remplacer les carreaux de terre par de nouveaux que l'on peut fabriquer ou, aujourd'hui, trouver dans le commerce.



Bâtiment en carreaux de terre crue très dégradé,
Bouzy



Beige clair à brun rouge

La terre cuite : briques et tuiles

Comme la terre crue, la terre cuite s'est imposée dans les secteurs où il n'y a pas ou peu de bonnes pierres à bâtir. Plus résistante que la terre crue et plus facile à mettre en œuvre que la pierre, la terre cuite est devenue un matériau de construction très répandu aussi bien sous forme de tuiles que sous forme de briques.

La brique, avec ses différentes teintes et formes, est un élément de décoration très important. On la retrouve sur l'ensemble du territoire de la Montagne de Reims.

FABRICATION TRADITIONNELLE

La fabrication de terre cuite nécessite de l'**argile** et du **sable**. En Montagne de Reims c'est l'exploitation des argiles du Lutétien et du Sparnacien ainsi que des sables du Cuisien qui a permis l'implantation de nombreuses tuileries et briqueteries. Le lœss* holocène, aussi appelé limon, qui recouvre entièrement le plateau de la Montagne de Reims, a également été très utilisé comme matière première.

Traditionnellement, on broyait ces matériaux afin d'obtenir la granulométrie voulue, puis on les mélangeait à une importante quantité d'eau. La pâte ainsi obtenue était ensuite pétrie afin de la rendre homogène. Les briques et les tuiles étaient enfin moulées à la main, puis entreposées à l'abri des intempéries pour séchage, avant d'être cuites dans un four à une température avoisinant les 900 °C.



L'INDUSTRIE DE LA TERRE CUITE EN MONTAGNE DE REIMS

De nombreuses briqueteries / tuileries existaient sur la Montagne de Reims. Celles de Ludes étaient les plus anciennes et les plus importantes jusqu'au XIXe siècle. Au XXe siècle, la briqueterie de Dizy a eu une très grosse production, comme en témoigne le grand nombre de constructions réalisées avec des briques marquées Dizy ou D.Z. On peut également citer les briqueteries et tuileries de Bouzy, Germaine, Saint-Imoges ou Jouy-les-Reims.

Chaque site utilisait les matières premières disponibles à proximité afin d'éviter leur transport, entraînant ainsi des différences de qualité et de teinte dans la production. Mais dès le milieu du XIXe siècle, la production s'industrialise et, au début du XXe siècle, la fabrication est rationalisée, pour obtenir une qualité constante et optimale. Les briqueteries et tuileries de la Montagne de Reims ont aujourd'hui toutes disparues laissant de rares vestiges.

LES DIFFÉRENTES BRIQUES ET TUILES

Il existe une grande variété de briques en terre cuite que l'on peut différencier selon leur époque de fabrication et leur aspect (épaisseur, texture, matière, couleur). Traditionnellement, leur teinte va du beige crème (mais pas jaune) au rouge foncé en passant par le rosé, l'orangé et le noir. Elle a une couleur unie sans « tâche » ni effet « flammé ». Les joints sont fins, en creux léger.



La brique est un matériau très répandu localement pour constituer les éléments de structure du bâti : encadrements, corniches, bandeaux, chaînages ou linteaux, qui participent aussi à l'esthétique des façades. Elle peut aussi être utilisée pour réaliser des façades entières. Elle donne un caractère fort à l'architecture d'une construction.

La **petite tuile plate**, née en France au nord de la Loire, est celle qui est utilisée depuis l'époque gallo-romaine. Elle est remplacée petit à petit depuis le milieu du XIXe siècle, par la **tuile à emboîtement** (tuile mécanique) inventée par les frères Gilardoni (1841). Le procédé d'assemblage par rainures d'emboîtement présente le triple intérêt de rendre les tuiles solidaires, de mieux guider l'eau, d'éviter les recouvrements excessifs et donc d'alléger le poids des couvertures. Dès lors, la majorité des toitures sont réalisées en tuiles mécaniques (tuile a cote ou losangée en terre cuite rouge) même si la petite tuile plate (format 15x25 ou 17x27 cm) reste utilisée par les amoureux du patrimoine.

CARACTÉRISTIQUES ET UTILISATION

La brique étant un matériau résistant, elle peut aussi bien être utilisée en soubassement qu'en élévation ou en modénature. Suivant les constructions, elle est utilisée seule ou associée à divers autres matériaux.



Hautvillers



Fleury-la-Rivière



Sarcy

ALTÉRATION ET RESTAURATION

Lorsqu'elle est de bonne qualité, la terre cuite est peu sujette aux altérations. Avec le temps, elle peut accrocher des éléments organiques (mousses, lichens...). Un simple nettoyage à l'eau et à la brosse (chiendent ou nylon) suffit. Lorsque l'encrassement le justifie, on peut avoir recours au nettoyage au jet sous pression faible (éviter les solutions abrasives qui risquent de rendre la matière poreuse).

Un hydrofuge de surface peut être appliqué pour renforcer la protection des terres cuites et/ou empêcher la fixation de nouveaux éléments organiques. En façade, en cas de dégradation trop importante, la seule solution est le remplacement complet des briques abimées. Les joints sont repris au mortier de chaux.

LA BRIQUE DE TERRE CUITE DOIT TOUJOURS RESTER NATURELLE : NI PEINTE NI ENDUITE !

Si leur récupération dans leur état d'origine est impossible, les briques peuvent être traitées avec un lait de chaux ou une peinture minérale mate de teinte légèrement plus claire que l'enduit de maçonnerie.



Les enduits sable et chaux

La grande majorité des façades traditionnelles, notamment sur rue, sont enduites. Comme une peau, l'enduit constitue une enveloppe protectrice face au vent, au froid, à la pluie et participe à l'esthétique du bâti. Les enduits sont essentiellement composés d'un **agrégat (le sable) mélangé à un liant (la chaux)**.



La réalisation d'enduits s'est généralisée au cours du XIX^e siècle, avec le développement de la production de chaux (obtenue par calcination du calcaire). Traditionnellement, les maçons utilisaient de la **chaux grasse (dite aussi aérienne)** et du **sable** qui représente environ les $\frac{3}{4}$ de la masse du mortier : sable de carrière locale, sable « à lapins » ou sable de rivière, plus ou moins tamisé, contenant à la fois des particules très fines et des grains plus grossiers.

En fonction des sables utilisés et de leur teneur en argile, **la couleur des enduits varie du beige clair aux tons de terres moyens, en passant par des nuances légèrement rosées ou ocrées**. Parfois, de la tuile pilée (ou chamotte) était additionnée aux enduits afin d'augmenter leur résistance, le mortier prenait alors une couleur rosée assez franche.

Les grains fins donnent au mortier sa plasticité et améliorent son adhérence alors que les plus gros grains renforcent quant à eux sa résistance. La composition doit donc être équilibrée et le mieux est de mélanger différents sables.

Certaines maisons sont encore badigeonnées en vert, en bleu grisé ou en rouge témoignant de l'utilisation de colorants issus des produits de traitement de la vigne ou de modes ponctuelles.

La **chaux grasse ou aérienne** est obtenue à partir d'un calcaire très pur ; elle est vendue sous l'**appellation normative CL**. C'est cette chaux qui possède les meilleures qualités pour la réalisation d'un enduit de restauration sur le bâti ancien. Elle présente une très bonne qualité d'adhérence au support et assure une bonne protection au mur. Souple, elle offre un faible retrait qui limite les fissurations.

Mais surtout, **la chaux, grâce à son caractère « micro-perméable », assure aux murs une respiration naturelle qui évite à l'humidité de stagner dans la maçonnerie** et limite les effets de condensation intérieure. Elle constitue un véritable régulateur du taux d'humidité de la maçonnerie.

Enfin, sa transparence conserve la couleur et la luminosité naturelle des sables.

La **chaux hydraulique** (d'appellation NHL), qui contient à différents degrés de l'argile et des marnes, est quant à elle plutôt à réserver aux travaux de maçonnerie.

L'enduit est généralement à pierre vue (la maçonnerie de moellons de pierre apparait partiellement) ou **entièrement couvrant**, de finitions diverses, afin de masquer un appareillage peu soigné ou de protéger des pierres de moins bonne qualité. Il est dressé en léger retrait des éléments de structure du bâti (encadrements, bandeaux...) et ne doit surtout pas créer de surépaisseur. Seules restent alors visibles les modénatures en briques ou en pierre.

- **Enduit lissé** : la couche de finition est resserrée avec le plat de la truelle pour un aspect plus brillant avec de faibles ondulations de surface et une plus grande résistance.
- **Enduit taloché** : la couche de finition est uniformisée à la taloche en mouvements circulaires pour un aspect mat, plus lisse et plus régulier sans pour autant être resserré.
- **Enduit brossé** : la couche de finition est brossée pour atténuer les irrégularités et faire apparaître les grains de sable.
- **Enduit gratté** : la couche de finition est grattée à l'aide d'une taloche à pointes pour un aspect en relief uniforme mais qui diminue la résistance de l'enduit.
- **Enduit à gros grain ou tyrolien**

La chaux permet aussi la réalisation de badigeons pour donner une protection supplémentaire à la façade (notamment les façades en calcaire) ou pour décorer les enduits lorsqu'elle est mélangée à des pigments, à l'instar des peintures minérales plus récentes mais moins adaptées au bâti ancien.



Enduit à pierre-vue

Enduit gratté / taloché grain 0/2



Enduit gratté / taloché grain 0/4

Enduit taloché avec et sans badigeon chaux

Les enduits à base de ciment (dit aussi chaux grise artificielle) empêchent les murs de respirer et contribuent à maintenir l'humidité dans les bâtiments, ce qui détériore de multiples façons le bâti (éclatements causés par le gel, pourrissements, détachements, attaque chimique du bois ou de la pierre...) et ce, de façon irréversible. Les pierres, les briques, les carreaux de terre ou le bois ne s'accordent pas avec le ciment. En revanche, la chaux de type CL ou NHL (exclusion des chaux de type NHL-Z) est un matériau adapté.

ALTÉRATION ET RESTAURATION

En restauration, par souci d'économie, si l'enduit est en bon état et encore bien adhérent, il peut être conservé et couvert d'un badigeon de chaux coloré avec des pigments naturels ou d'une peinture minérale fine (qui va imprégner le support) et d'aspect mat et lisse. Les peintures acryliques ou pliolites, chimiquement incompatibles avec le support, sont déconseillées.

Si l'enduit ancien n'adhère plus, il doit être piqueté délicatement et refait de la même façon, au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse par sable en respectant la manière dont il finit sur les encadrements (chaîne d'angle, bandeau en pierre de taille...). Selon les cas, l'épaisseur sera de 2 ou 3 couches.

Le bois

Alimentation, chauffage, construction, mobilier, outillage... la forêt, de tout temps présente sur la Montagne de Reims, a été une source importante d'approvisionnement pour tous les habitants. Elle a fourni la **matière première pour la réalisation de charpentes et de menuiseries** et a également été utilisée dans la viticulture : tonneaux, pressoirs, échelas (tuteurs qui soutiennent les plants de vigne) ...

Jusqu'au milieu du XIX^e siècle, une grande partie des constructions étaient réalisées en bois. Mais peu à peu le bois pour les structures verticales a été délaissé : pénurie de matière due à la réduction des surfaces boisées par les défrichements agricoles et à la surexploitation, notamment pour alimenter en énergie l'industrie naissante avant l'essor des énergies fossiles ; invention d'autres matériaux de construction ; perte de main-d'œuvre qualifiée et de savoir-faire consécutive à la disparition pendant la Guerre de 14-18 de nombreux charpentiers chargés des travaux d'étagage des tranchées.

Le bois a ainsi progressivement reculé dans les emplois structurels, tout en continuant à être majoritairement employé en aménagements et menuiseries intérieures.

Les constructions en bois ont donc progressivement été remplacées par des constructions « en dur » où le bois reste cantonné à la charpente et aux menuiseries même si celui-ci ne provient plus des forêts locales.

La seconde moitié du XX^e siècle, et notamment la décennie 1990, marque le retour du bois en structure dans la construction grâce à l'apparition de techniques et produits nouveaux, ainsi qu'à la prise de conscience de la nécessité de protéger les ressources naturelles de la planète et le concept du **développement durable**.

Chaumuzy



Sermiers



Aÿ-Champagne

Jusqu' alors, la construction en bois reposait essentiellement sur l'utilisation de bois massifs. Les progrès des techniques (usinage, séchage artificiel, colles...) ont permis des avancées considérables, pour mettre à la disposition des bâtisseurs une gamme de plus en plus riche de produits et composants bois.

Le bois sous ses diverses formes est en effet de plus en plus employé dans le bâtiment, en structure, en bardage ou en aménagements extérieurs. Léger, maniable et propre, le bois est de plus en plus apprécié pour la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de tous types de bâtiments.



Logement et garage à Pargny-lès-Reims

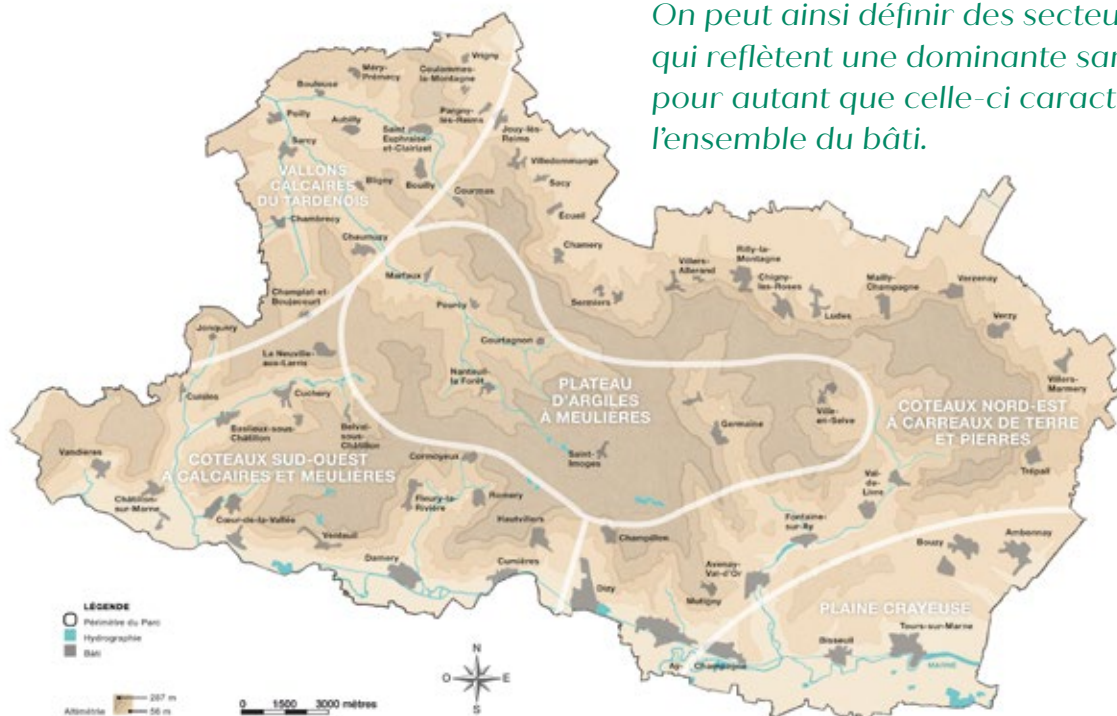


Pour les bardages, on choisira de préférence des essences européennes naturellement résistantes (douglas, mélèze, Red Cedar, châtaignier, chêne) sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre, en vieillissant, une teinte grise qui s'intègre bien dans le paysage. Une lasure incolore ou une peinture à l'ocre (choisir un ton naturel profond) peuvent aussi être appliquées sur le bardage bois. Les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont à proscrire.



Secteurs paysagers du bâti de la Montagne de Reims

Les constructions rurales traditionnelles sont édifiées avec des matériaux locaux qui reflètent la nature du sous-sol environnant et donnent une unité à l'architecture locale, nuancée par les dominantes de matériaux en fonction de la proximité de leur lieu d'extraction. On peut ainsi définir des secteurs qui reflètent une dominante sans pour autant que celle-ci caractérise l'ensemble du bâti.



Bâtiment en craie, Bisseuil

◀ PLAINE CRAYEUSE

Le matériau caractéristique de ce secteur est la **craie** associée au carreau de terre. Ils sont utilisés pour l'élévation des constructions, tandis que la meulière, seul matériau résistant disponible à proximité, est réservée aux soubassements et aux encadrements de porches. La brique est utilisée comme élément de structure du bâti pour les bandeaux, chainages, corniches et encadrements d'ouvertures.

COTEAUX NORD-EST À CARREAUX DE TERRE ET PIERRES

Le matériau caractéristique de ce secteur est le **carreau de terre** associé à toutes sortes de pierres (notamment craie et meulière) en moellons. Les soubassements utilisent fréquemment la meulière, que l'on retrouve aussi dans les encadrements de porches. Les éléments de structure du bâti sont généralement en briques de terre cuite.

Construction en meulière, Germaine



Habitation en moellons calcaires, Bouilly

VALLONS CALCAIRES DU TARDENOIS

Les habitations rurales du Tardenois sont principalement construites en **roches calcaires** (tous types confondus) et la **meulière est quasi-absente**. Même s'il est possible de rencontrer des constructions entièrement bâties en blocs taillés, la grande majorité est en moellons, qui sont aussi bien utilisés en soubassement qu'en élévation. Les encadrements d'ouvertures sont en blocs de calcaires taillés, en briques, voire en béton.

Grange en moellons calcaires et meulières, Reuil



Habitation en carreaux de terre, Trépail

PLATEAU D'ARGILES À MEULIÈRES

La **meulière** est le matériau typique de ce secteur puisqu'elle y est très abondante, et qu'elle y a été fortement exploitée. Elle est aussi bien utilisée pour les soubassements que pour l'élévation des constructions ou les encadrements de certaines ouvertures. La brique est également très utilisée, notamment pour les encadrements d'ouvertures.

Dans les premiers villages de la vallée de l'Ardre, les **moellons de meulière** sont mêlés à des **moellons de calcaires sublithographiques** (calcaire dans les tons blanc/gris). Comme dans les autres secteurs, la brique y est également présente pour les éléments de structure du bâti.



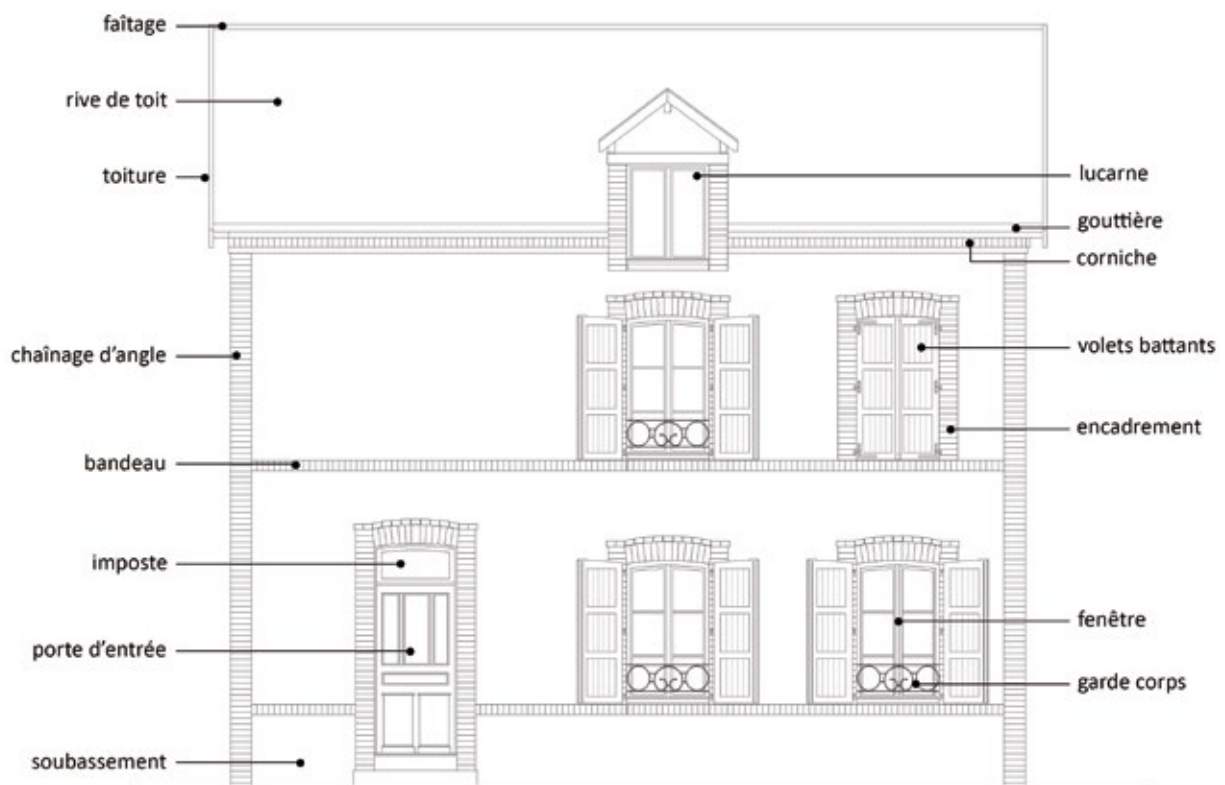
Habitation en moellons calcaires, Jonquery

COTEAUX SUD-OUEST À CALCAIRES ET MEULIÈRES

Les **calcaires associés à la meulière** sont les matériaux dominants des constructions des coteaux sud-ouest. Par contre les carreaux de terre crue sont très peu utilisés même pour les façades secondaires.

Caractéristiques locales de l'habitat traditionnel

L'habitat rural traditionnel est le patrimoine vernaculaire le plus représentatif de notre territoire, mais c'est également celui qui est le plus sujet aux modifications et transformations. Un grand nombre d'habitations sont associées à d'autres bâtiments plus fonctionnels. C'est le cas notamment pour les « maisons de vignerons » emblématiques du territoire.



Dans ces constructions, les détails témoignent de l'attention portée par les bâtisseurs du passé à la qualité technique mais aussi esthétique des réalisations les plus modestes. Modénatures des façades : corniches, bandeaux, encadrements..., fer forgé des

grilles et portails, éléments de serrurerie, ornements de toiture, murs de clôtures, emmarchements en pierres... Il appartient à tous d'assurer la transmission de cette mémoire commune au même titre que les éléments les plus prestigieux du patrimoine.



ORGANISATION ET IMPLANTATION DES BÂTIMENTS : RESTONS GROUÉS !

Dans les cœurs de villages, le bâti est souvent dense et regroupé. Les constructions sont **mitoyennes** et implantées **en limite de parcelle** le long de la voie et des limites séparatives. Elles organisent ainsi des espaces intérieurs : cours ou jardins arrières, bénéficiant d'une certaine intimité vis-à-vis de l'espace public.

Lorsque les cours ou jardins donnent sur la rue, l'intimité est préservée par des murs de clôture relativement hauts. Pour y accéder il faut emprunter un **porche** ou un **chartil***.

Il en résulte un tissu urbain caractérisé par des linéaires de rue continus avec une prédominance du minéral.

Mur en meulière et carreaux de terre



Mur en meulière et moellons de craie

DES VOLUMES SIMPLES

Certaines constructions sont édifiées de plain-pied mais la plupart suivent le modèle rez-de-chaussée + étage + comble (parfois aménagé). Elles sont généralement de géométrie simple sur un **plan rectangulaire** et peuvent associer plusieurs autres bâtiments en L ou en U. Il en résulte des constructions de **formes simples**, dont les façades sont en « rectangles allongés ». **Ici, la recherche de singularité ne se situe pas dans la complexité des volumes mais dans la richesse de mise en œuvre des détails de construction.**



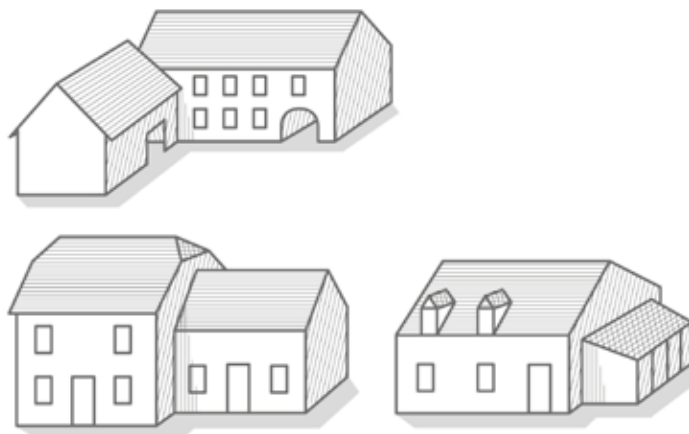
A la fin du XIXe siècle, la mode du jardin d'agrément se développe, entraînant, dans les périphéries des villages, le recul de la maison vis-à-vis de la rue. Cette typologie a évolué pour aboutir aujourd'hui au type pavillonnaire où l'alignement sur rue et la mitoyenneté ont quasi disparu.

DERRIÈRE LES MURS...

Les murs de clôture font partie intégrante du **paysage bâti et doivent être préservés**. Plutôt hauts, suivant la pente du terrain (sans créneaux successifs) ils ont des soubassements généralement en pierres dures comme la meulière, matériau très résistant et insensible à l'humidité. L'élévation est construite avec les matériaux locaux trouvés aux alentours proches : moellons calcaires, briques, carreaux de terre...

Les murs de clôture sont rarement entièrement enduits. Souvent, ils sont abrités par un chaperon en tuiles de terre cuite rouge.

Les murs d'enceinte de bâtiments plus luxueux, comme ceux des maisons de Champagne, font exception dans le sens où ils ont reçu une attention particulière afin de mettre en avant le prestige de leur propriétaire.



DES FAÇADES BIEN COMPOSÉES... ET ENDUITES !

C'est l'aspect des murs, les matériaux employés, leur texture et leur couleur qui donnent à l'architecture locale l'essentiel de son caractère.

La façade est généralement percée de façon régulière et les ouvertures alignées à la verticale et à l'horizontale, avec autant que possible une recherche de symétrie sauf pour les bâtiments modestes.

Les façades sont ainsi composées par des **rythmes horizontaux et verticaux entre les pleins et les vides** qui constituent en partie l'expression architecturale de l'édifice. Ces éléments de structure sont aussi le support de décors plus ou moins développés appelés **modénatures**.

Généralement en briques, mais aussi parfois en pierre ou en céramique, corniches, bandeaux, encadrements de baies... apportent une touche de couleur et parfois de fantaisie aux façades. La brique se prête particulièrement bien aux décorations, par sa facilité de mise en œuvre, ses divers coloris et la multitude de motifs géométriques qu'elle permet de réaliser.



Traditionnellement, les constructions sont enduites. L'enduit est comme une peau : il protège la maçonnerie et la laisse respirer, ce qui est primordial pour sa bonne conservation. Il joue aussi un rôle esthétique en donnant à la façade une couleur et une texture.



Organisation des ouvertures en façade



Les enduits traditionnels, à base de chaux naturelle blanche (norme CL et/ou NHL) et de sable locaux, ont des **couleurs beiges plus ou moins clairs**. Ils sont généralement appliqués en 3 couches, à la truelle.

Les constructions en moellons de roches calcaires et/ou de meulière étaient **enduites à pierre vue**, et les constructions en carreaux de terres et/ou moellons de craie, ou celles mettant en œuvre des pierres de moins bonne qualité, moins résistantes ou disparates, étaient entièrement enduites (**enduit couvrant**) avec une finition généralement talochée ou légèrement brossée.

DES TOITS DE TUILES ET D'ARDOISES

La couverture constitue l'un des éléments les plus caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle. Par sa forme, son matériau et sa couleur, elle s'inscrit de manière prédominante dans le paysage.

Dans l'architecture traditionnelle, la proportion de la toiture reste sensiblement inférieure ou égale à celle de la façade. Sa simplicité (généralement **à deux pans entre 30° et 45°**, avec parfois des croupes ou demi-croupes), sa **couleur rouge prédominante** et l'importance des volumes à couvrir lui confèrent une présence forte dans le paysage.

Les toitures à quatre pans sont plus rares et plutôt réservées aux maisons bourgeoises et aux édifices publics. De façon traditionnelle les matériaux utilisés en couverture sont les **petites tuiles plates en terre cuite**. Dites « petit moule », elles mesurent entre 13.5x24 cm et 17x27cm et se posent à une densité d'environ 70 au m².

Leur difficulté de mise en œuvre et leur coût élevé expliquent que petit à petit, après-guerre, les toitures aient été refaites en **tuiles à emboîtement dites aussi mécaniques**. Inventée en 1841, cette tuile est plus rapide à mettre en œuvre, et son système d'emboîtement empêche le glissement tout en assurant l'étanchéité de la couverture. Ainsi, la grande majorité des constructions actuelles ont une toiture en **tuiles mécaniques à côte ou losangées**.



Plus onéreuse que la tuile mécanique, **l'ardoise est également présente mais plutôt pour les bâtiments publics et les habitations luxueuses**. A la fin du XIXe siècle, l'ardoise était parfois utilisée pour des toitures de bâtiments agricoles de grand volume, dont elle permettait d'alléger la charpente comparativement à la petite tuile plate. Les toitures présentant une pente importante sont aussi généralement en ardoises, puisque c'est un matériau qui convient mieux que la tuile aux fortes pentes.



Les toits ont en général un léger débord (30 cm environ) traité avec un **cache-moineau** (ensemble de lattes ou de lambris disposés sous la rive de la couverture ou entre les chevrons d'une avancée de toit) pour empêcher les oiseaux et les rongeurs de s'introduire sous la couverture. Ce dispositif discret est à privilégier en évitant les coffrages PVC proéminents positionnés en haut de façade.

Les pignons des bâtiments courants ne présentent pas de débords. Ils reçoivent en finition une **planche de rive** (de préférence en chêne) pour protéger les extrémités des chevrons ou, plus rarement une tuile de rive dite « à rabat » comme sur certains bâtiments de la Reconstruction.

Les **gouttières** n'existent pas sur les bâtiments anciens. Elles s'imposent cependant pour des questions de confort et de protection des maçonneries. Leur forme et leur position sont définies en fonction de la façade. Une gouttière peut être **pendante** demi-ronde placée en-dessous de l'égout du toit ou **ardennaise** placée au-dessus de l'égout du toit et plus adaptée pour ne pas masquer une corniche ou une frise décorative. Les gouttières peuvent être en zinc ou en cuivre. Certaines toitures sont parfois ornementées : au faîtage par des sculptures en terre cuite, en métal ou en céramique appelés **épis et crêtes de faîtages**, ou aux débords de toiture, habillés de **lambrequins***.



Lucarne fronton



Lucarne jacobine



Lucarne capucine

LES LUCARNES

A l'origine les **lucarnes-portes**, dites **meunières** ou **passantes**, permettaient l'accès au comble en même temps que la ventilation et l'éclairage. Elles se sont développées lors de la Reconstruction et sont aujourd'hui plus ou moins répandues dans les villages de la Montagne de Reims.

Dans des proportions plus hautes que larges, mais plus petites que les baies, elles sont traditionnellement positionnées au droit de la façade et alignées sur l'axe des travées*. La structure est généralement charpentée en bois, parfois maçonnerie avec un petit toit à deux versants (**lucarne jacobine** ou en **bâtière**), parfois avec une croupe (**lucarne capucine**) reprenant le matériau du toit ou en zinc.

Lucarne passante



DES OUVERTURES PLUS HAUTES QUE LARGES QUI RYTHMENT LES FAÇADES

Les formes, dimensions et dispositions des ouvertures sur les façades des constructions participent à l'identité architecturale du bâti.

Plus hautes que larges, les ouvertures ont un rapport « hauteur/largeur » compris entre 1,5 et 2. Elles sont généralement soulignées par des encadrements légèrement saillants en briques rouges ou beiges ou en pierres locales. Dans le cas des encadrements en briques, le linteau forme un arc surbaissé avec parfois une clé de voûte en pierre calcaire. Les encadrements en pierre de taille peuvent quant à eux présenter des linteaux cintrés ou droits.

Dans les constructions d'après-guerre ou sur des ouvertures percées postérieurement, on retrouve souvent des **linteaux droits métalliques**. Ces poutres apparentes sont peintes en accord avec les menuiseries et les rivets constituent des éléments décoratifs supplémentaires.



Lorsqu'une propriété regroupe plusieurs bâtiments (habitation et activités), l'accès à l'intérieur de la parcelle se fait souvent via un **porche**, élément important du décor du bâti. Il peut être rectangulaire ou cintré, en pierre, en briques, avec un linteau droit en bois ou en métal, à l'alignement sur rue ou en retrait formant une demi-lune. Certains sont même couverts d'une petite toiture.

Les **chartils**, caractéristiques de la Champagne, sont des porches particuliers. Profonds, surmontés d'une pièce (grenier ou pièce à vivre), ils assuraient le passage tout en offrant un espace où travailler à l'abri et donnant accès à des pièces de service.

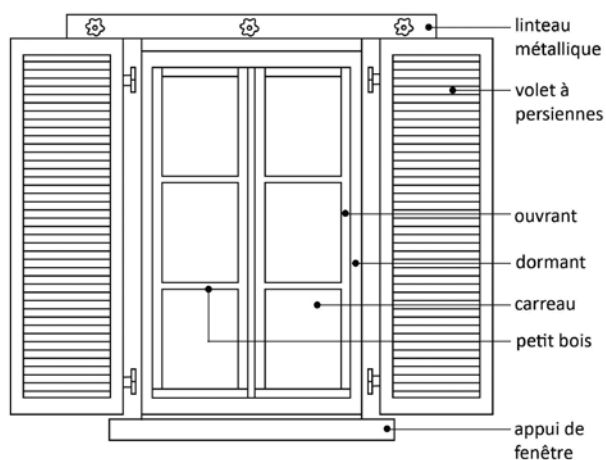


DES MENUISERIES EN BOIS COLORÉ

Les menuiseries sont la finition du bâtiment, elles « l'habillent ». Les portes, fenêtres, volets et garde-corps participent à l'harmonie de l'ensemble de la façade et animent les rues des villages avec leurs dessins et leurs couleurs.

Traditionnellement les menuiseries, portes, fenêtres et volets, sont réalisées **en bois** (en chêne généralement). **Pour les protéger, elles sont peintes** dans des tons divers : blanc cassé, gris, bleu et vert pastel, rouge... Les pigments minéraux utilisés apportaient une touche de couleur contrastant avec l'harmonie du reste de la construction.

Les menuiseries traditionnelles épousent la forme des ouvertures. Les **fenêtres**, posées en retrait de la façade, sont à double vantail ouvrant à la française, chacun composé de trois carreaux de taille identique séparés par des petits bois.



Les **volets**, quand ils existent, constituent le principal élément d'accompagnement des ouvertures. Ils sont majoritairement **en bois peint, battants, avec un dessin et une construction simple à lames verticales**, maintenues par des **traverses** (barres horizontales) sans écharpe (pas de Z !) ou à **persiennes** partielles ou complètes. Certains ont parfois des découpes décoratives en forme de cœur, losange, trèfle... qui laissent filtrer un peu de lumière lorsque les volets sont fermés. L'architecture de la Reconstruction a également beaucoup utilisé les **persiennes métalliques** qui se replient dans l'épaisseur de la façade pour une insertion parfaite.

Les **portes** peuvent être pleines (à panneaux ou à lames de bois verticales) ou ouvertes sur leur moitié supérieure. Des impostes vitrées surplombent parfois la porte pour laisser entrer plus de lumière.

Les baies d'une façade sont parfois ornées d'accessoires qui font partie du décor : **garde-corps** en métal ouvragé peint dans des teintes sombres, la plupart du temps en noir, ou **lambrequins**, bandeau d'ornement en bois ou en métal ajouré, installé sous le linteau de la baie. Ils sont à préserver impérativement.

Aujourd'hui, métal et PVC remplacent souvent le bois dans les menuiseries car ils nécessitent moins d'entretien. L'emploi du PVC est cependant déconseillé car il n'est pas adapté au bâti ancien.



Autres architectures

VILLAS ET MAISONS DE NOTABLES

Ces constructions s'assimilent aux demeures bourgeoises du début du XXe siècle ou aux villas résidentielles construites en nombre entre les deux guerres. Plus luxueuses, à vocation exclusivement résidentielle, elles se démarquent volontairement du bâti vernaculaire.

On les retrouve notamment dans les villages situés sur la ligne de chemin de fer : Rilly-la-Montagne, Germaine, Avenay-Val-d'Or et Ay-Champagne, par laquelle la bourgeoisie rémoise venait en Montagne de Reims installer ses résidences secondaires pour « profiter de l'air pur ».

Occupant de grandes parcelles, avec le plus souvent un **jardin d'agrément**, voire un parc, leur implantation varie selon qu'elles sont au cœur ou en périphérie du village. Fréquemment en retrait de l'alignement sur rue, **évitant la mitoyenneté**, ce type de bâti introduit une rupture dans la forme urbaine des villages.

Bénéficiant de volumes importants, souvent massives et monumentales, elles présentent une volumétrie généralement complexe et un **style architectural éclectique très ornementé** avec des jeux de décrochés en façade et en toiture pouvant mêler les influences locales et régionalistes ou encore Art déco.



Chaque façade est richement décorée de manière ostentatoire, avec une recherche de symétrie et associe différents matériaux locaux tels que la brique ou la meulière, avec des matériaux d'importation type pierre d'Euville ou de Savonnières. L'architecture joue ainsi avec les couleurs et les textures de chacun.

Les toitures aussi sont complexes, souvent à forte pente, mansardées ou débordantes sur corbeaux moulurés en bois, principalement en ardoises, matériau noble.

L'architecture de ces maisons de notables se rapproche de celle des logis des **grandes maisons de champagne**, très présentes sur le territoire. Celles-ci sont encore plus imposantes, parfois monumentales et associées à des bâtiments de production sur une même parcelle. Elles sont aussi indissociables des caves (anciennes carrières ou caves creusées à même le coteau) utilisées pour l'élaboration et le stockage du champagne.



MONUMENTS ET BÂTIMENTS PUBLICS

A partir du milieu du XIXe siècle, les communes se sont équipées d'édifices à vocation administrative et collective : mairie, école, salle des fêtes... Monuments et bâtiments publics se démarquent du reste des constructions traditionnelles car ils ont une **fonction de représentation**.

Les **églises** utilisent généreusement la pierre de taille tout comme les autres monuments, et leur décoration souvent modérée se concentre sur les éléments remarquables : clochers, portails et vitraux notamment.

Les **mairies-écoles**, quant à elles, sont emblématiques de la citoyenneté des territoires ruraux. A partir du milieu du XIXe siècle jusqu'au lendemain de la Première Guerre mondiale, en réponse au vote de plusieurs lois, quasi toutes les communes se dotent de mairies-écoles. Regroupant hôtel de ville, école pour les garçons, école pour les filles et logement de l'instituteur, une attention particulière leur a souvent été accordée. Leur architecture se base sur une disposition type qui suit les règles de composition classique et de symétrie avec une expression sobre mais aussi une certaine monumentalité devant illustrer l'idéal démocratique.

Mairie-école de Chaumuzy



Mairie-école de Germaine

Mutigny



Val-de-Livre



Villedommange

BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

Traditionnellement, les bâtiments liés à l'activité agricole et viticole étaient intégrés au bâti du village et utilisaient les mêmes matériaux que les habitations, sans toutefois faire l'objet de décorations spécifiques. Mais avec l'évolution des modes de culture, la mécanisation et la restructuration des exploitations qui s'agrandissent, les anciens bâtiments agricoles, utilisés par des petits exploitants, sont peu à peu abandonnés.

Aujourd'hui, les bâtiments d'activité sont de plus en plus délocalisés à l'extérieur du village, pour plus de commodités : plus d'espace pour construire plus grand et pour circuler et moins de nuisances près des habitations. D'autres constructions apparaissent également en périphérie des villages : structures commerciales, artisanales ou industrielles, tous bâtiments aux volumes imposants dont l'intégration est délicate. Les coûts et la pression de la standardisation réduisent souvent le choix des formes, des matériaux et des couleurs à quelques options où prédomine le bardage métallique. Néanmoins, **la référence aux caractéristiques du bâti traditionnel reste facteur d'intégration**.

Installées dans des espaces dégagés, les grandes masses de ces bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement qui leur permette de se fondre dans les couleurs naturelles et profondes du paysage. Les coloris clairs, sortis des villages, sont beaucoup trop lumineux et ont un impact trop fort dans la nature (champs, vignes ou bois), principalement composée de tons moyens à foncés.

PAVILLONNAIRE ET HABITATIONS CONTEMPORAINES

Après la Seconde Guerre mondiale, le développement des techniques modifie profondément les modes de construction et avec eux les formes bâties.



Dans la première moitié du XXe siècle, les constructions se sont peu à peu affranchies des modes traditionnels d'implantation en limite pour se positionner en recul des voies. **A partir des années 1960, l'expansion des villages s'accélère avec des constructions de plus en plus standardisées, offrant tout le confort moderne mais sans lien avec le style local.** Certaines copient des architectures extrarégionales : chalet, mas provençal, chaumière... remplaçant parfois un bâti traditionnel ancien qui disparaît à tout jamais.

Aujourd'hui, les architectures standardisées sont majoritaires : du simple pavillon de plain-pied avec un toit à deux pans à l'habitation composée de cubes imbriqués avec l'indispensable sous-sol et son envahissante rampe d'accès pour le garage. L'une et l'autre sont fortement simplifiées, avec pour tout décor parfois deux tons d'enduits différents (mode des années 2010), et banalisent tout autant le paysage bâti.

Préconçues pour s'installer partout et nulle part, ces constructions tiennent rarement compte du site où elles se logent et des détails auxquels le bâti traditionnel était attentif : rapport à la topographie, à la rue, à l'orientation... leur implantation, toujours farouchement éloignée de tout voisinage (le plus souvent au milieu de la parcelle) et leur assemblage en lotissement n'ont plus rien de commun avec le bâti groupé des villages.

Pour autant, il n'est pas question de rester passéiste ni de tomber dans le pastiche.

De plus en plus, on voit se développer des exemples de constructions contemporaines proposant **une architecture différente (matériaux, formes, volumes)** qui s'intègrent dans le village en **créant un contraste valorisant avec l'architecture locale.**

Même si cela complique un peu le projet, il est également très payant de **savoir préserver et transformer le bâti traditionnel plutôt que de tout raser**, quitte à le réinterpréter en conservant ses caractéristiques les plus typiques pour l'adapter aux modes de vie actuels. Le charme et la patine de l'ancien associés à l'efficacité du neuf ouvrent des possibilités de faire évoluer nos villages sans créer de rupture brutale ni céder à l'uniformisation.



Villedommange, Dizi et Verzenay

Les couleurs du bâti

Les nuanciers

Les couleurs des matériaux du bâti de la Montagne de Reims font partie intégrante des caractéristiques qui définissent l'identité architecturale locale. Issus du substrat local, pierre, brique, terre, bois, enduit, lient fortement le bâti au paysage. Ils nuancent, par leurs textures et leurs couleurs, l'homogénéité apparente de l'architecture locale.

Il est important de **prendre en compte l'héritage laissé par les bâtisseurs du passé** : les textures et couleurs inhérentes aux matériaux et à la construction traditionnelle. Respecter cet héritage, encourager les initiatives alliant innovation et tradition de manière esthétique et fonctionnelle, assurera une grande plus-value à notre patrimoine et à notre cadre de vie.

Gardons l'esprit et les spécificités d'ici pour préserver notre identité en valorisant nos villages et en évitant la banalisation des paysages que nous apprécions tant. **Le paysage appartient à tous.** La « discrétion » d'une construction neuve ou restaurée est une forme de politesse vis-à-vis des autres. Pas question d'utiliser n'importe quelle couleur sur n'importe quelle façade.

La beauté et la richesse architecturale du bâti local est fondée notamment sur **l'harmonie générale des couleurs et la qualité des matériaux**. Tout projet de coloration doit **s'inscrire dans une logique d'harmonie colorée à l'échelle du village et du paysage naturel environnant avant toute considération de goût personnel**.

A partir du recensement effectué, plusieurs palettes ont été déclinées pour choisir une gamme de tons selon sa sensibilité personnelle tout en restant fidèle aux harmonies colorées et aux caractéristiques des constructions. Ces nuanciers ont pour objectif de décrire des orientations de fond, ils ne sont pas exhaustifs mais définissent une moyenne de référence :

- Les **palettes Fonds de façade enduits et Menuiseries** détaillent les couleurs de référence à utiliser pour que chacun personnalise son habitation en évitant la monotonie et l'uniformité tout autant que la cacophonie ;
- La **palette Bardage métallique** définit plus spécifiquement les teintes à privilégier pour les bâtiments d'activités.

Malgré les différences qui singularisent certains secteurs bâtis de la Montagne de Reims, ces couleurs peuvent être utilisées pour tout type de bâtiment, pour les rénovations comme pour les constructions nouvelles.

DANS TOUS LES CAS, ON CONSERVERA L'ASPECT NATUREL DES MATÉRIAUX QUI COMPOSENT LA CONSTRUCTION (PAR EXEMPLE : NE PAS PEINDRE LA BRIQUE).



LES FONDS DE FAÇADE ENDUITS

L'enduit de façade est comme la toile de fond d'un tableau. Il doit rester neutre pour s'harmoniser avec l'environnement bâti existant et servir de support aux décorations de façades. Il aura aussi de préférence une nuance chaude car, couvrant de grandes surfaces, sa teinte prédominera dans l'ensemble bâti.

En fonction des sables utilisés, plus ou moins argileux, la couleur des enduits locaux varie du beige clair aux tons de terre bruns moyens, en passant par des nuances légèrement rosées.

Attention, l'enduit sera toujours beaucoup plus clair une fois sec !

Quel que soit le type d'enduit, les éléments de structure du bâti (encadrements, bandeaux, chaînage...) doivent être laissés apparents ; l'enduit est dressé en léger retrait et ne doit surtout pas créer de surépaisseur. Le soubassement est traité soit :

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



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



Finitions fantaisies, écrasées, sans référence locale, sont à proscrire !

En fonction du support, l'enduit peut être à pierre vue (la maçonnerie de moellons de pierre apparait partiellement) ou **entièrement couvrant**, afin de masquer un appareillage peu soigné ou de protéger des pierres de moins bonne qualité. **La finition sera de préférence talochée pour un rendu fin et régulier.** Elle peut aussi être lissée, légèrement brossée voire grattée si les grains sont fins.

Pour les constructions nouvelles, lorsque des modénatures sont restituées en enduit, elles seront en surépaisseur par rapport au fond de façade et dans un ton plus clair que celui-ci.

Les enduits ciment empêchent les murs de respirer et contribuent à maintenir l'humidité dans les bâtiments. Ce qui détériore le bâti (éclatements causés par le gel, pourrissements, détachements, attaque chimique du bois ou de la pierre...) et ce, de façon irréversible. De même, les enduits monocouches, dont on ne connaît pas la composition exacte, sont à éviter sur une maçonnerie ancienne.

En restauration, par souci d'économie, si l'enduit est en bon état et encore bien adhérent, il peut être conservé et couvert d'un badigeon de chaux ou d'une peinture minérale fine (qui va imprégner le support) d'aspect mat et lisse. Par contre, les peintures acryliques ou pliolites, chimiquement incompatibles avec le support, sont déconseillées.

LES MENUISERIES ET ACCESSOIRES

Les portes, les fenêtres et les volets sont des éléments de décor de la façade que l'on peut colorer. Bleus, verts, rouges, gris et bruns pastel doux, incorporant une nuance de gris, ou moyens à foncés, se déclinent au gré des façades et participent à l'identité de chaque habitation.



Depuis les années 1950, la palette de couleurs utilisées pour les menuiseries s'est réduite. Vernis et lasures « ton bois » se sont répandus et aujourd'hui, le blanc domine. Couleur lumineuse, qui se marie bien avec tous les styles d'architecture, souvent moins chère, elle est reconnue comme un standard.

LA MISE EN COULEUR DES MENUISERIES RESTE NÉANMOINS VIVEMENT CONSEILLÉE AFIN DE VALORISER ET DE PERSONNALISER LES BÂTIMENTS.

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

D'autant plus que les lasures n'offrent pas d'avantages particuliers par rapport aux peintures, leur résistance aux intempéries et au rayonnement solaire n'étant pas supérieure.

Les menuiseries peuvent être en camaïeu ou en contraste avec le fond de façade :

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

POUR LES CONSTRUCTIONS EN CRAIE, ON CHOISIRA DES TONS DOUX AFIN D'ÉVITER DES CONTRASTES TROP FORTS.

FENÊTRES

Les fenêtres sont généralement de teinte claire. Qu'elle soit blanc cassé pour s'accorder avec tous les autres tons ou plus colorée pour rehausser la composition de la façade, la couleur des fenêtres sera toujours choisie en harmonie avec l'ensemble des façades.

Les petit-bois, lorsqu'il y en a, seront de même matériau et de même couleur que les montants de la fenêtre et en relief (non inclus dans le vitrage).



PORTES ET VOILETS

Portes et volets sont de préférence dans une teinte plus soutenue que celle des fenêtres. Ils peuvent avoir une teinte identique mais la porte peut aussi être plus foncée que les volets.

Les portes de garage seront de la même couleur que la porte d'entrée, d'une teinte soutenue. Le modèle sera choisi de préférence sans cassettes ni hublots avec un aspect de planches larges verticales.

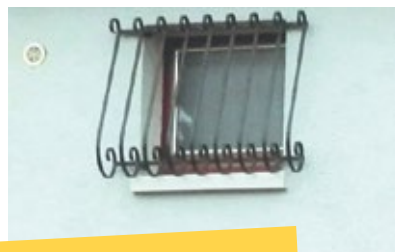
Les volets traditionnels en bois peint doivent être préservés, ce sont les principaux éléments d'animation des façades. Les volets standards à barres et écharpes (en Z) et les volets roulants avec coffre visible de l'extérieur ou obstruant une partie de la baie, très disgracieux, sont à proscrire.

FERRONNERIES

Les ferronneries (garde-corps et grilles de portes) sont sombres, accordées à la couleur de la porte et le plus souvent noires.

Les grilles et portails des clôtures sont de la même couleur que les portes ou en camaïeu plus sombre.

Les ferronneries existantes sont à préserver et à restaurer. Dans le neuf, on privilégiera la simplicité et un barreaudage vertical en évitant les « espagnolades » sans référence locale.



« Espagnolade » à éviter !

Les **lambrequins**, bandeaux d'ornement installés sous le linteau de la baie, doivent être peints dans la même teinte que la fenêtre.

LE BARDAGE MÉTALLIQUE

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



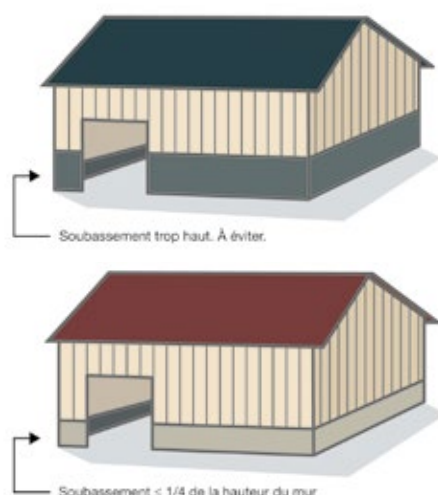
Références : nuancier chromatic 2018 - nuancier RAL classic

En règle générale, les teintes claires et lumineuses qui tranchent dans le paysage naturel sont à éviter au profit de **couleurs mates plus sombres qui se mêlent aux teintes moyennes et profondes des paysages : écorces, nuances de terre, beiges-gris sont à privilégier.**

La teinte ivoire peut être utilisée dans un secteur déjà urbanisé ou en limite d'urbanisation. Les teintes lauze, beige-gris ou brunes sont à utiliser de préférence en dehors des villages.

Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.

Les soubassements doivent être de taille réduite (maximum $\frac{1}{4}$ de la hauteur de la façade) et d'une teinte équivalente ou plus sombre que le bâtiment.



LES RÉFÉRENCES RAL 8012, 5008, 7015 ET 7022 SONT À UTILISER EN COUVERTURE.

La couverture offre généralement une vision lointaine. Sa pente peut accentuer le caractère « dynamique » ou l'effet « d'écrasement » du bâtiment. On privilégiera ainsi une pente minimale de 15 ° et, pour alléger encore le volume, on optera pour le débord de la couverture qui crée un jeu d'ombres portées.

Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. On privilégiera le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.

LES COUVERTURES DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS SONT AUSSI DES ENDROITS D'IMPLANTATION PRIVILÉGIÉS POUR DES PANNEAUX SOLAIRES.

Les éléments translucides sont à limiter afin d'éviter l'effet « gruyère » d'une répartition en damier.



Les accords de couleurs

Pour personnaliser sa construction, chacun peut s'inspirer des principes suivants d'accord entre les couleurs de fonds de façades et de menuiseries.

CONTRASTE CHAUD / FROID

Pour faire ressortir le fond de façade, choisir une teinte de menuiserie complémentaire. Pour atténuer le fond de façade, on fera l'inverse.



Le vert fait ressortir le fond rosé



Le gris intensifie la chaleur du fond ocré



Le bleu rehausse le fond rosé

CONTRASTE CLAIR / FONCÉ



Le blanc renforce le fond de façade foncé



Le gris renforce le fond de façade clair

CAMAÏEU

Pour créer une unité dans la composition, choisir fond de façade et menuiseries dans un ensemble de nuances d'une même famille de couleur.



Camaïeu de tons chauds rouges



Harmonie de bleus



Camaïeu de tons froids verts

Glossaire

ALLÈGE

Élément de maçonnerie situé sous une fenêtre, du plancher jusqu'à l'appui.

ALTÉRATION

Modification de la surface des roches, qui dépend de la nature de la roche et des conditions environnementales.

ALVÉOLISATION

Figure d'altération qui se manifeste par la formation de petites cavités dans la roche.

APPAREILLAGE

Manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie.

ARGILE

Roche sédimentaire détritique, tendre, plastique en présence d'eau, qui durcit à la cuisson.

BANDEAU

Élément horizontal en léger relief. Reliant les appuis de baie ou soulignant le niveau des planchers, le bandeau marque visuellement la division des étages. Dans tous les cas, il interrompt le ruissellement d'eau sur la façade.

CHAÎNAGE D'ANGLE

Élément de structure qui solidarise les parois d'une construction.

CORBEAU

Support en bois, en pierre ou en métal encastré dans une maçonnerie et formant saillie pour porter un débord de toit par exemple.

CORNICHE

Élément de transition entre la façade et la couverture ; formée de saillies superposées, elle permet d'éloigner l'égout en évitant les ruissellements sur les murs.

CUESTA

Relief dû à l'érosion d'une couche dure, caractérisé d'un côté par une pente raide (front) et de l'autre par un plateau doucement incliné en sens inverse (revers).

DÉSAGRÉGATION SABLEUSE

Figure d'altération qui se manifeste par le détachement individuel ou groupé de grains composant une roche.

ÉLÉMENT DÉTRITIQUE

Qui est formé de débris.

ÉLÉVATION

Partie supérieure d'une construction ou d'un mur, située au-dessus du soubassement.

ENCADREMENT

Entourage du percement de la baie en légère saillie ; font partie de l'encadrement : le linteau, l'appui de baie et les jambages verticaux.

ENDUIT À PIERRE VUE

Finition d'un enduit où seulement les parties les plus saillantes des pierres de construction sont apparentes.

ENTROUQUE

Débris de tiges ou de bras de crinoïdes (fossiles). Les crinoïdes sont des organismes du groupe des oursins et des étoiles de mer.

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

GÉO MATÉRIAUX

Terme regroupant tout matériau d'origine géologique. On distingue les géo matériaux naturels (roches, sols...) des géo matériaux artificiels (verre, ciment, béton, céramiques...) qui en sont des dérivés.

GOBETIS

Mince couche de mortier, irrégulière et poreuse, appliquée en couche préparatoire d'accrochage d'un enduit.

GRÉS

Roches détritiques composées de grains de sables cimentés entre eux.

IMPOSTE

Partie supérieure et indépendante d'une porte. Une imposte peut être fixe ou ouvrante (on l'appelle alors vasistas).

LAMBREQUIN

Bandeau d'ornement en bois ou en tôle ajourée.

LIGNITE

Roche riche en carbone, qui équivaut à un stade peu évolué de charbon.

LINTEAU

Élément horizontal porteur permettant de franchir la largeur d'une baie ; il soutient la maçonnerie située au-dessus, reportant la charge vers les jambages.

LCÈSS

Roche sédimentaire meuble composée principalement de débris, formée par l'accumulation de limons issus de l'érosion éolienne.

MODÉNATURE

Éléments de décoration de la façade. Dans ce document les encadrements, bandeaux, linteaux et chaînages sont regroupés et simplifiés sous ce terme.

MOELLON

Pierre de forme irrégulière et de petite taille.

OOLITHE

Sphère de diamètre inférieur à 2 mm, dont le noyau est un débris quelconque et dont l'enveloppe est formée de minces couches concentriques.

PÉRIODE DE RÉGRESSION

Période durant laquelle le front de mer recule en raison soit d'une baisse du niveau de la mer, soit d'un soulèvement des continents.

REMONTÉE CAPILLAIRE

Migration de l'eau dans une construction au contact d'un sol humide. Cette migration se déroule à l'intérieur du réseau poreux du matériau grâce aux forces de tensions capillaires.

SÉDIMENT

Ensemble de particules qui se sont déposées ou de matières ayant précipité, souvent en strates successives. Leur compaction aboutit à la formation de roches sédimentaires.

SÉDIMENTATION

Processus aboutissant à la formation de sédiments*.

SÉQUENCE STRATIGRAPHIQUE

Ensemble de couches géologiques sédimentaires se succédant.

SOUBASSEMENT

Partie inférieure d'un mur, en contact avec le sol, reposant sur les fondations.

TOURBE

Roche formée par accumulation de matières organiques mal dégradées dans un milieu saturé en eau. Elle peut être utilisée comme combustible ou l'amendement de terres agricoles.

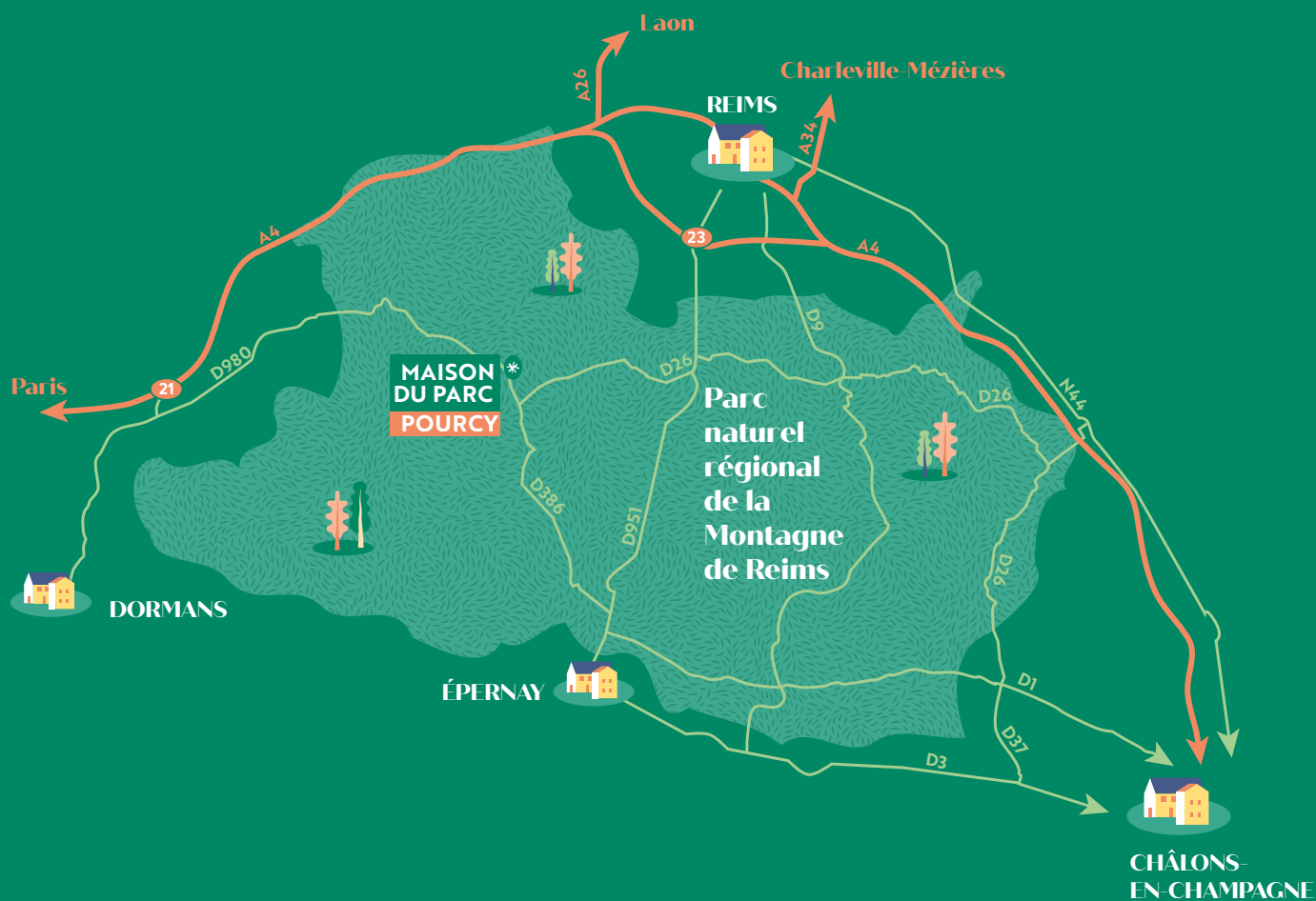
TRAVÉE

Disposition d'ouvertures en élévation suivant un même axe vertical.



Edition : Parc naturel régional de la Montagne de Reims - 2024
Conception, édito : Caroline Feneuil
Design graphique : six.fr
Crédits photos : G Fronteau, C Feneuil, C Bouvy

Construire ne doit pas être une action complètement déconnectée des choix des bâtisseurs des siècles derniers. Le paysage est un héritage, fruit de l'action de l'homme et des caractéristiques de son lieu de vie. C'est aussi notre identité. Sa préservation est l'affaire de tous.



Montagne de Reims

PARC NATUREL RÉGIONAL

Maison du Parc

Chemin de Nanteuil | 51480 Pourcy
t. 03 26 59 44 44
contact@parc-montagnedereims.fr

www.parc-montagnedereims.fr

