

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

4. Règlement

COMMUNE DE MAREUIL-LE-PORT (51700)

PLU approuvé par la délibération du 3 février 2026

03 26 51 07 08
www.vicusurba.fr



9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 ÉPERNAY



VICUS Urba



Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la mairie et signature du maire



Le Maire,
Olivier VEAUX



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
<i>Article 1 – Champ d’application territorial du plan</i>	6
<i>Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation et l’utilisation du sol</i>	6
<i>Article 3 – Dispositions diverses</i>	7
<i>Article 4 – Division du territoire en zones</i>	9
<i>Article 5 – Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)</i>	10
<i>Article 7 – Espaces boisés classés (EBC)</i>	11
<i>Article 6 – Extensions ou annexes des bâtiments d’habitation</i>	11
<i>Article 8 – Emplacements réservés</i>	11
<i>Article 9 – Éléments architecturaux ou paysagers à préserver</i>	11
<i>Article 10 – Les servitudes d’utilité publique (SUP)</i>	12
<i>Article 11 – Adaptations mineures</i>	12
<i>Article 12 – Droit de préemption urbain (DPU)</i>	12
<i>Article 13 – Lexique</i>	12
<i>Article 14 – Patrimoine archéologique</i>	12
<i>Article 16 – Protection vis-à-vis des monuments historiques</i>	13
<i>Article 17 – Rappel des destinations et sous-destinations des constructions</i>	13
<i>Article 18 – Mode d’emploi du règlement</i>	16
<i>Article 19 – Application du règlement aux constructions existantes</i>	16
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	A DOMINANTE RÉSIDENTIELLE – ZONE UA,
UAI, UB, UBC ET UBI	17
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉ	17
<i>UA, UAI, UB, UBC et UBI - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations</i>	17
<i>UA, UAI, UB, UBC et UBI - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	17
<i>UA, UAI, UB, UBC et UBI - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	18
MIXITÉ SOCIALE	18
MIXITÉ FONCTIONNELLE	19
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	19
<i>UA, UAI, UB, UBC et UBI - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions</i>	19
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	19
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	19
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	20
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	20
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	20
<i>UA, UAI, UB, UBC et UBI - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	21
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	21
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	22
<i>UA, UAI, UB, UBC et UBI - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	22
<i>UA, UAI, UB, UBC et UBI - Paragraphe 4 : Stationnement</i>	23
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	24
<i>UA, UAI, UB, UBC et UBI - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>	24
VOIRIE ET ACCÈS	24
<i>UA, UAI, UB, UBC et UBI - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux</i>	25

**CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
UZ ET UZI**

**A DOMINANTE ÉCONOMIQUE – ZONE UE,
..... 27**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	27
<i>UE, UZ et UZI - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>27</i>
<i>UE, UZ et UZI - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>27</i>
<i>UE, UZ et UZI - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>28</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	29
<i>UE, UZ et UZI - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>29</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	29
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	29
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	30
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	30
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	30
<i>UE, UZ et UZI - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>30</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	30
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	32
<i>UE, UZ et UZI - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>32</i>
<i>UE, UZ et UZI - Paragraphe 4 : Stationnement</i>	<i>33</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	33
<i>UE, UZ et UZI - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>33</i>
VOIRIE ET ACCÈS	33
<i>UE, UZ et UZI - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>35</i>
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU A VOCATION RÉSIDEN TIELLE.....	37
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	37
<i>1AU - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>37</i>
<i>1AU - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>37</i>
<i>1AU - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>38</i>
MIXITÉ SOCIALE.....	38
MIXITÉ FONCTIONNELLE.....	38
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	38
<i>1AU - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>38</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	38
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	38
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	39
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :	39
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	39
<i>1AU - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>40</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	40
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	41
<i>1AU - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>41</i>
<i>1AU - Paragraphe 4 : Stationnement</i>	<i>41</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	42
<i>1AU - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>42</i>
VOIRIE ET ACCÈS	42
<i>1AU - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>43</i>

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AUY A VOCATION ECONOMIQUE.....	45
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	45
<i>1AUY - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations</i>	<i>45</i>
<i>1AUY - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>45</i>
<i>1AUY - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>45</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	46
<i>1AUY - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>46</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	46
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	46
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	46
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :	47
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	47
<i>1AUY - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>47</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	47
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	48
<i>1AUY - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>48</i>
<i>1AUY - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>49</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	49
<i>1AUY - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>49</i>
VOIRIE ET ACCÈS	49
<i>1AUY - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>50</i>
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A	52
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	52
<i>A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>52</i>
<i>A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	<i>52</i>
<i>A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>53</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	53
<i>A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>53</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	53
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	53
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	54
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	54
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	54
<i>A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>55</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	55
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	56
<i>A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>56</i>
<i>A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>56</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	56
<i>A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>56</i>
VOIRIE ET ACCÈS	56
<i>A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>57</i>

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N.....	59
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	59
<i>N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>59</i>
<i>N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>59</i>
<i>N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>60</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	61
<i>N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>61</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	61
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	61
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	62
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	62
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	62
<i>N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>63</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	63
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	64
<i>N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>64</i>
<i>N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>64</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	65
<i>N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>65</i>
VOIRIE ET ACCÈS	65
<i>N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>66</i>
CHAPITRE 8 - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	68
CHAPITRE 9 – ANNEXES	69
<i>Déclaration préalable pour l'édification de clôtures.....</i>	<i>69</i>
<i>Clôtures favorables au passage de la petite faune.....</i>	<i>69</i>
<i>Rappels du code civil.....</i>	<i>71</i>
<i>ENTRÉE DE VILLE.....</i>	<i>71</i>
<i>PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE.....</i>	<i>72</i>
CHAPITRE 10 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES À PRIVILÉGIER	72
CHAPITRE 11 – DÉFINITION	90
<i>1. Annexe.....</i>	<i>90</i>
<i>2. Bâtiment.....</i>	<i>90</i>
<i>3. Construction.....</i>	<i>90</i>
<i>4. Construction existante.....</i>	<i>90</i>
<i>5. Emprise au sol.....</i>	<i>90</i>
<i>6. Extension.....</i>	<i>90</i>
<i>7. Façade.....</i>	<i>90</i>
<i>8. Gabarit.....</i>	<i>90</i>
<i>9. Hauteur.....</i>	<i>91</i>
<i>10. Limites séparatives.....</i>	<i>91</i>
<i>11. Local accessoire.....</i>	<i>91</i>
<i>12. Voies ou emprises publiques.....</i>	<i>91</i>
<i>13. Surface de plancher.....</i>	<i>92</i>

Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'arrêt du PLU par le Conseil Municipal. Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>).

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

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

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Application territoriale du règlement : Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire 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 est conforme 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 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 réglementation s'appliquant au captage « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes » ;
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 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.

Toutes 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. Concernant le risque glissement de terrain, vous pouvez consulter la fiche **« Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel »** disponible sur le site Géorisques peut être indiqué pour informer tout porteur de projet : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/dgaln_guide_retrait_gonflement_des_argiles_aout_2007.pdf



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).

Sont également 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

Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) **ont l'obligation de recourir à la réglementation environnementale ou thermique en vigueur** lors de la conception de bâtiment.

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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.**

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 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** couvre les parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations de Mareuil-le-Port, Port-à-Binson et du hameau de Cerseuil ;
- Le secteur **UAI** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations et soumises au risque inondation ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UBc** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal à l'intérieur du périmètre de captage « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », et plus précisément dans le périmètre de protection rapproché ;
- 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 **UZ** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service ;
- Le secteur **UZI** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service 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 existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone 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 :

- Du secteur **1AU** qui couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Du secteur **1AUy** qui couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation destinée à l'activité économique.

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 :

- Le secteur **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- Le secteur **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 ;
- Le secteur **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- Le secteur **Avc** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains à l'intérieur du périmètre de protection rapproché et éloigné du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes » ;
- Le secteur **Azh** couvre une zone agricole à dominante humide.

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 :

- Le secteur **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur ;
- Le secteur **Nc** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur à l'intérieur du périmètre de protection immédiat et rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes » ;
- Le secteur **Ni** couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi ;
- Le secteur **NJ** couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux. Ce secteur relève des STECAL ;
- Le secteur **NL** correspond à une zone naturelle dédiée à la mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle. Ce secteur relève des STECAL ;
- Le secteur **Nzh** couvre une zone naturelle à dominante humide.

[Article 5 – Les secteurs de taille et de capacité limitées \(STECAL\)](#)

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

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées dans les zones A et N, peut permettre certaines constructions. Le STECAL prend la forme d'un sous-secteur constructible dans la zone agricole ou naturelle et forestière qui encadre des possibilités de constructions dans les limites définies par le présent article. **Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont : NL et NJ.

[Article 7 – Espaces boisés classés \(EBC\)](#)

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

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

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

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 espaces boisés classés (EBC) figure sur le plan de zonage de Mareuil-le-Port.

[Article 6 – Extensions ou annexes des bâtiments d'habitation](#)

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.

Le secteur N est concerné.

[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'acquérir 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 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.

Le Moulin Victor est identifié en tant qu'élément architectural ou paysager à préserver dans la commune en sus de la réglementation déjà en vigueur sur les monuments historiques.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune **au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme**. 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 ou régénération naturelle).

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation 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) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. 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 sur le 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 16 – Protection vis-à-vis des monuments historiques](#)

Dans le périmètre des abords de l'église Saint-Rémy, classée monument historique le 6 avril 1908, 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 précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R 151-28
① Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
② Habitation	Logement Hébergement
③ 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 Autres hébergements touristiques
Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R 151-28
④ Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
⑤ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Destination	Définition des sous-destinations
<p style="text-align: center;">1</p> Exploitation agricole et forestière	<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 style="text-align: center;">2</p> Habitation	<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 style="text-align: center;">3</p> Commerce et activités de service	<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 exclusivement 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 style="text-align: center;">3</p> Commerce et activités de service	<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 style="text-align: center;">4</p> Équipement d'intérêt collectif et services publics	<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
	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	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.
	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.
	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 »
	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
<p style="text-align: center;">⑤</p> Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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.
	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.
	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.
	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.
	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

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
Chapitre 1	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
Chapitre 2	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
Chapitre 3	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

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 UAi, UBi, UZi, Ai et Ni (où les reconstructions doivent respecter les règles du PPRi en vigueur).

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A DOMINANTE RÉSIDENTIELLE – ZONE UA, UAI, UB, UBC ET UBI

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

- Le secteur **UA** couvre les parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations de Mareuil-le-Port, Port-à-Binson et du hameau de Cerseuil ;
- Le secteur **UAI** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations et soumises au risque inondation ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UBc** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal à l'intérieur du périmètre de captage « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », et plus précisément dans le périmètre de protection rapproché ;
- 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 **UZ** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service ;
- Le secteur **UZI** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service et soumise au risque inondation ;

Mareuil-le-Port est concerné 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 : UAI, UBi et UZI. 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. Nous avons fait le choix de faire un sous-chapitre séparant les habitations de l'économie afin que le lecteur puisse plus facilement s'y retrouver dans la consultation du document.**

Ce sous-chapitre traite des zones urbaines à dominante résidentielle, les prescriptions règlementaires aux pages suivantes s'appliquent aux secteurs suivants : détaillera les zones : UA, UAI, UB, UBc, UBi.

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

[UA, UAI, UB, UBc et UBi - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations](#)

Paragraphe non réglementé.

[UA, UAI, UB, UBc et UBi - 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. Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m² de surface de plancher ;
2. Les bâtiments qui par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone (nuisances olfactives, bruits, trépidations).
3. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
4. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.
5. Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ;
6. 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.
7. Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.

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

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

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. Dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur, les constructions autorisées dans le règlement du PLU, déblais, remblais, travaux et installations autorisées **sous réserve de respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain**
2. 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.
 - Dans les zones d'aléas du risque glissement de terrain, de respecter les dispositions réglementaires du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur
3. En cas de 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 modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe précédent à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances.
5. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
 - Lié à une activité existante ;
 - Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
 - Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
 - Ou lié à un chantier.
6. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
7. Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement.
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

Sont autorisés, dans le secteur UBc :

Les installations, constructions et occupations du sol autorisées à condition d'être autorisées :

- Dans le règlement de la zone UB ;
- Dans le règlement de l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2011 pour le captage du hameau de Cerseuil.

Sont autorisés, dans le secteur UAi et UBi :

Toutes constructions, extensions, remblais, travaux et installations à condition d'être autorisées :

- Dans le règlement de la zone U ;
- Dans le règlement du Plan de Prévention contre le risque Inondation en vigueur en fonction de la zone d'aléa.

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

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

[UA, UAi, UB, UBc et UBi - 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 3 300 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 70 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, ...

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA, UAi, UB, UBc et UBi - 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. **Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture** (faitage ou sommet de l'acrotère). **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction**, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans la zone UAi et UBi où le PPRi peut imposer des règles différentes.

1.2 La hauteur des constructions :

Hauteur maximale par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs				
	UA	UAi	UB	UBc	UBi
Les bâtiments professionnels sont limités à 9 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X	X	X
Les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X	X	X
Les abris de jardin sont limités 3,5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X	X	X
Les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X	X	X

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

- Pour les antennes et 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.

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

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

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs				
	UA	UAi	UB	UBc	UBi
À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées	X	X			
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)	X	X	X	X	X
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement	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 si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les équipements d'intérêt général ;
- 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).

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs				
	UA	UAi	UB	UBc	UBi
Implantation sur au moins une limite séparative	X	X	X	X	X
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	X	X	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 ;
- Pour les annexes, abris de jardin et piscines ;

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

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

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

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

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

Il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé (cf. règle concernant le pourcentage de surface éco-aménageable)

Emprise au sol maximum par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs				
	UA	UAi	UB	UBc	UBi
Si la parcelle est inférieure à 250 m ² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 85%.	X		X		
Si la parcelle a une taille entre 251 et 600 m ² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 80%.	X		X		
Au-delà de 601 m ² l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60%.	X		X		
L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60%	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

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.

[UA, UAi, UB, UBc et UBi - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction 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). **Cette règle ne s'applique pas aux secteurs UAi et UBi où le règlement du PPRi peut prévoir d'autres dispositions.**

1.2. Réhabilitations / rénovations.

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- Maintien des pentes de toitures,
- Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, etc.

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.

1.4. Toitures

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

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être dans les teintes de terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.5. Murs / Revêtements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin.** Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité.

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. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.

1.6. 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. Les prescriptions suivantes devront être respectées : 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. À défaut, la palette des gris devra être utilisée.

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.** Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.

1.8. Clôtures sur les voies publiques

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. **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 tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

Règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs				
	UA	UAi	UB	UBc	UBi
Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel.	X		X	X	
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.	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.	X		X	X	
Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées ou grillages).		X			X

1.9. Déchets

Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). 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 des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.

[UA, UAi, UB, UBc et UBi - 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. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. **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 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.

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les

surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisés sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

UA, UAi, UB, UBc et UBi - 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 300 m de la limite de l'unité foncière. Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **concernant les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place.**

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 immeubles d'habitations collectives** (à partir de 3 logements / appartements), il est demandé une place de stationnement pour les vélos par logement. Une place équivaut à 1,5 mètre carré. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.
- **Les constructions à usage de bureaux** (y compris les constructions publiques) devront prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

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 inférieure ou égale à 99 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation supérieure ou égale à 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaires ;
- 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	Différents secteurs				
	UA	UAi	UB	UBc	UBi
1 place de stationnement pour les logements de moins de 49 m ² de surface de plancher	X	X	X	X	X
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m ² .	X	X	X	X	X
1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X	X	X	X	X
1 pour les logements collectifs, locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X	X	X		X

4.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de places 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 : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.

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 des 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.

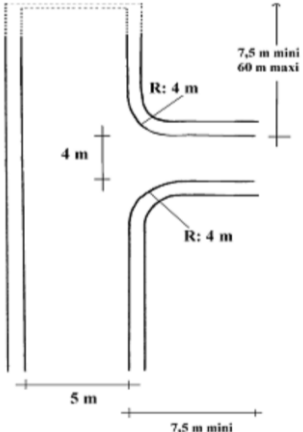
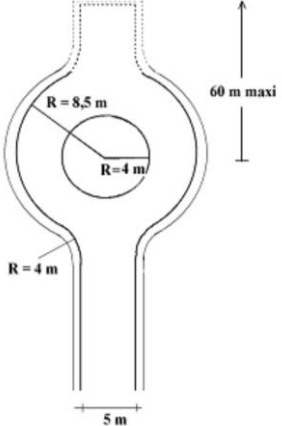
1.2. Voirie

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 à double sens devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres, 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**.

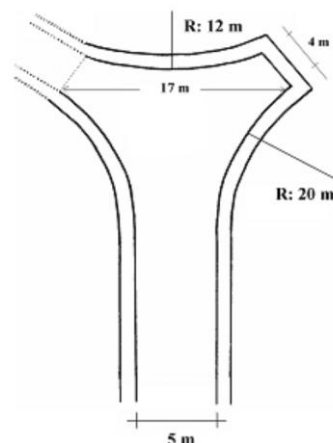
1.3. Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

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 aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Extrait de l'annexe 17 du Règlement Départementale de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de la Marne - schéma type de dimensionnement des aires de retournement et manœuvre

<p>Aire de retournement en « T » à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	
<p>Aire de retournement en raquette circulaire à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	

Aire de retournement en raquette en Y à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)



1.4. Accès

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

[UA, UAi, UB, UBc et UBj - 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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et 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) peuvent être admises à condition :

- que la capacité du réseau à répondre aux besoins en eau potable du demandeur, sans compromettre sa capacité à desservir correctement les autres usagers, soit validée par l'entité compétente en matière de production et de distribution d'eau potable ;
- que le demandeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de se 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) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite.

- 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

A l'intérieur du secteur UA et UAi sont recensées des zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain. A ce titre, **en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur**, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).

- 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. **Pour les projets à l'intérieur des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT)**, les dispositifs d'assainissements autonomes devront avoir des techniques alternatives permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

- 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 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.

Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont notamment interdits dans certains secteurs.

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.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A DOMINANTE ÉCONOMIQUE – ZONE UE, UZ ET UZI

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

- Le secteur **UA** couvre les parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations de Mareuil-le-Port, Port-à-Binson et du hameau de Cerseuil ;
- Le secteur **UAI** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations et soumises au risque inondation ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UBc** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal à l'intérieur du périmètre de captage « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », et plus précisément dans le périmètre de protection rapproché ;
- 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 **UZ** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service ;
- Le secteur **UZI** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service et soumise au risque inondation ;

Mareuil-le-Port est concerné 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 : UAI, UBi et UZI. 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. Nous avons fait le choix de faire un sous-chapitre séparant les habitations de l'économie afin que le lecteur puisse plus facilement s'y retrouver dans la consultation du document.**

Ce sous-chapitre traite des zones urbaines à dominante économique, les prescriptions réglementaires aux pages suivantes s'appliquent aux secteurs suivants : UE, UZ et UZI.

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

[UE, UZ et UZI - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations](#)

Paragraphe non réglementé.

[UE, UZ et UZI - 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. Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m² de surface de plancher ;
2. Les constructions à usage d'habitation sans rapport avec des besoins de gardiennage ou de surveillance des silos agricoles ;
3. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
4. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.
5. Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ;
6. 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,
7. Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.

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

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

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. 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 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 ;
3. En cas de 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 modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe précédent à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances ;
5. Les constructions à usage commerciale, artisanale ou industrielle 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 ;
6. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
 - Lié à une activité existante ;
 - Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
 - Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
 - Ou lié à un chantier.
7. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
8. Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement ;
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

Sont autorisés, dans le secteur UZi :

Toutes constructions, extensions, remblais, travaux et installations à condition d'être autorisé :

- Dans le règlement de la zone U ;
- Dans le règlement du Plan de Prévention contre le risque Inondation en vigueur en fonction de la zone d'aléa.

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

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

UE, UZ et UZi - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Paragraphe non réglementé.

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. **Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture** (faîtage ou sommet de l'acrotère).

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

1.2 La hauteur des constructions :

Hauteur maximale par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs		
	UE	UZ	UZi
Les bâtiments professionnels sont limités à 9 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X
Les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X

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

- Pour les antennes et 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.

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

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

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

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 l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les équipements d'intérêt général ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité Haute Tension B (tension > 50 kV).

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).

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs		
	UE	UZ	UZi
Implantation sur au moins une limite séparative	X	X	X
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 5 mètres	X	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 ;
- Pour les annexes ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Les silos agricoles devront être implantés à une distance telle des limites de propriété que leur implantation ou leur extension ne soient pas susceptibles de grever les propriétés voisines appartenant à des tiers d'aucune servitude d'éloignement prévue par la réglementation en vigueur.

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

Paragraphe non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

Il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé (cf. règle concernant le pourcentage de surface éco-aménageable).

Emprise au sol maximum par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs		
	UE	UZ	UZi
Si la parcelle est inférieure à 600 m ² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 85%.		X	
Au-delà de 601 m ² l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 75%.		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

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.

[UE, UZ et UZi - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction 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). **Cette règle ne s'applique pas aux secteurs UZi où le règlement du PPRI peut prévoir d'autres dispositions.**

1.2. Réhabilitations / rénovations.

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- Maintien des pentes de toitures,
- Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, etc.

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.

1.4. Toitures

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

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.5. Murs / Revêtements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit**. **Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin**. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité.

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. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel. Cette règle ne s'applique pas aux silos à grains.

1.6. 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. Les prescriptions suivantes devront être respectées : 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. À défaut, la palette des gris devra être utilisée.

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**. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.

1.8. Clôtures sur les voies publiques

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. **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 tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

Règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs		
	UE	UZ	UZi
Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel.	X	X	
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.	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.	X	X	
Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées ou grillages).			X

1.9. Déchets

Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). 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 des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.

[UE, UZ et UZi - 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. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. **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 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.

[Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée](#)

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

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 300 m de la limite de l'unité foncière. Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **concernant les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place.**

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 immeubles d'habitations collectives** (à partir de 3 logements / appartements), il est demandé une place de stationnement pour les vélos par logement. Une place équivaut à 1,5 mètre carré. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.
- **Les constructions à usage de bureaux** (y compris les constructions publiques) devront prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

4.3. Normes de stationnement automobile minimal

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 inférieure ou égale à 99 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation supérieure ou égale à 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaires ;

4.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de places 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 : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

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 des 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 à double sens devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres, 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.**

1.3. 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 aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Extrait de l'annexe 17 du Règlement Départementale de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de la Marne - schéma type de dimensionnement des aires de retournement et manœuvre	
<p>Aire de retournement en « T » à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	
<p>Aire de retournement en raquette circulaire à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	
<p>Aire de retournement en raquette en Y à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	

1.4. Accès

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

[UE, UZ et UZi - 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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et 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) peuvent être admises à condition :

- que la capacité du réseau à répondre aux besoins en eau potable du demandeur, sans compromettre sa capacité à desservir correctement les autres usagers, soit validée par l'entité compétente en matière de production et de distribution d'eau potable ;
- que le demandeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de se 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) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite

- 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

A l'intérieur du secteur UZ sont recensées des zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain. A ce titre, **en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur**, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).

- 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. **Pour les projets à l'intérieur des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT)**, les dispositifs d'assainissements autonomes devront avoir des techniques alternatives permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

- 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 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.

Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont notamment interdits dans certains secteurs.

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.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU A VOCATION RÉSIDENIELLE

Les zones à urbaniser sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit du secteur **1AU et 1AUy** qui couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation.

Nous avons fait le choix de faire un sous-chapitre séparant les habitations de l'économie afin que le lecteur puisse plus facilement s'y retrouver dans la consultation du document.

Ce sous-chapitre traite des zones à urbaniser à dominante résidentielle, les prescriptions réglementaires aux pages suivantes s'appliquent aux secteurs suivants : 1AU.

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

[1AU - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations](#)

Paragraphe non réglementé.

[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. Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m² de surface de plancher ;
2. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
3. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.
4. Les activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
5. Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ;
6. 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 ;
7. Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour la déchetterie et le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois) ;

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

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

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
2. En cas de 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.
3. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
 - Lié à une activité existante ;
 - Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
 - Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
 - Ou lié à un chantier.
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
5. Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement.

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

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

[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 3 300 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 50 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, ...

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. **Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture** (faitage ou sommet de l'acrotère). **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction**, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

1.2 La hauteur des constructions :

- Les bâtiments professionnels sont limités à **9 mètres** maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère
- Les constructions à usage d'habitation sont limitées **9 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère
- Les abris de jardin sont limités **3,5 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère
- Les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à **4 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère.

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

- Pour les antennes et 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.

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

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

- 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)
- En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement
- Sur la RD3, en observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement

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 l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les équipements d'intérêt général ;
- 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).

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

- Implantation sur au moins une limite séparative
- Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 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 ;
- Pour les annexes, abris de jardin et piscines ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;

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

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

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

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

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale :

- Si la parcelle est inférieure à 250 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 85%.
- Si la parcelle a une taille entre 251 et 600 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 80%.
- Au-delà de 601 m² l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60%.

Il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé (cf. règle concernant le pourcentage de surface éco-aménageable)

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.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction 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. 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.

1.3. Toitures

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

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit**. **Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin**. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité.

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. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.

1.5. 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**. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.

1.6. Clôtures sur les voies publiques

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. **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 tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

Les règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques dans le secteur 1AU :

- Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel.
- La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.
- La construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles.

1.7. Déchets

Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). 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 des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.

[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.

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. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. **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 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.

[Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée](#)

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner 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 300 m de la limite de l'unité foncière. Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, **concernant les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place.**

[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 immeubles d'habitations collectives** (à partir de 3 logements / appartements), il est demandé une place de stationnement pour les vélos par logement. Une place équivaut à 1,5 mètre carré. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.
- **Les constructions à usage de bureaux** (y compris les constructions publiques) devront prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

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 inférieure ou égale à 99 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation supérieure ou égale à 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaires ;

4.3.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 49 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m².
- 1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)
- 1 pour les logements collectifs, locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)

4.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de places 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 : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1AU - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

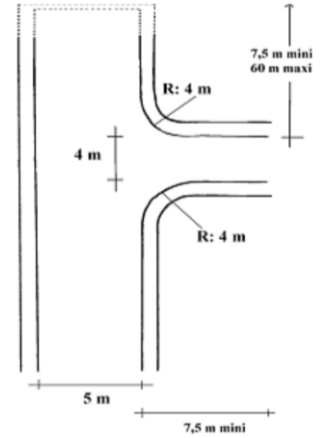
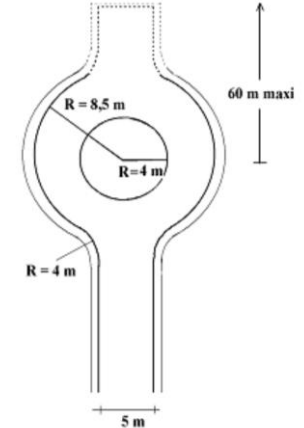
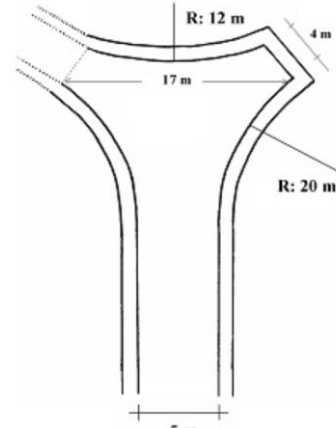
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation 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 à double sens devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres, 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**.

1.3. 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 aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

<p>Aire de retournement en « T » à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	
<p>Aire de retournement en raquette circulaire à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	
<p>Aire de retournement en raquette en Y à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	

1.4. Accès

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

[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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et 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) peuvent être admises à condition :

- que la capacité du réseau à répondre aux besoins en eau potable du demandeur, sans compromettre sa capacité à desservir correctement les autres usagers, soit validée par l'entité compétente en matière de production et de distribution d'eau potable ;
- que le demandeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de se 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) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite

- 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 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.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU Y A VOCATION ECONOMIQUE

Les zones à urbaniser sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit du secteur **1AU et 1AU Y** qui couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation.

Nous avons fait le choix de faire un sous-chapitre séparant les habitations de l'économie afin que le lecteur puisse plus facilement s'y retrouver dans la consultation du document.

Ce sous-chapitre traite des zones à urbaniser à dominante économique, les prescriptions règlementaires aux pages suivantes s'appliquent aux secteurs suivants : 1AU Y.

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

[1AU Y - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations](#)

Paragraphe non réglementé.

[1AU Y - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités](#)

2.1. Sont interdits dans toute la zone 1AU Y :

1. Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m² de surface de plancher ;
2. Les constructions à usage d'habitation ;
3. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
4. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.
5. Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ;
6. 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 ;
7. Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour la déchetterie et le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois) ;

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

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

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
2. En cas de 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.
3. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
 - Lié à une activité existante ;
 - Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
 - Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
 - Ou lié à un chantier.
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
5. Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement.

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

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

[1AU Y - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale](#)

Paragraphe non réglementé.

[1AUU - 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. **Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture** (faîtage ou sommet de l'acrotère). **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction**, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

1.2 La hauteur des constructions :

- Les bâtiments professionnels sont limités à **9 mètres** maximum au faîtage ou au sommet de l'acrotère
- Les annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à **6 mètres** au faîtage ou au sommet de l'acrotère

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

- Pour les antennes et 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.

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

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

- 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) ;
- En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;

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 l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les équipements d'intérêt général ;
- 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).

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

- Implantation sur au moins une limite séparative
- Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 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 ;

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

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

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

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

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale :

L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60%. Il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé (cf. règle concernant le pourcentage de surface éco-aménageable).

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.

[1AUY - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction 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. 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.

1.3. Toitures

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

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin.** Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.

1.5. 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. Les prescriptions suivantes devront être respectées : 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. À défaut, la palette des gris devra être utilisée.

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**. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.

1.7. Clôtures sur les voies publiques

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. **La rénovation d'un mur de clôtures 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 tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

Les règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques dans le secteur 1AUU :

- Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel.
- La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.
- La construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles.

1.8. Déchets

Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). 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 des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.

1AUU - 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. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. **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 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.

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

[1AUJ - 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 300 m de la limite de l'unité foncière.

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

- **Pour les immeubles d'habitations collectives** (à partir de 3 logements / appartements), il est demandé une place de stationnement pour les vélos par logement. Une place équivaut à 1,5 mètre carré. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.
- **Les constructions à usage de bureaux** (y compris les constructions publiques) devront prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

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

4.4. 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.

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

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

[1AUJ - 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 des 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.

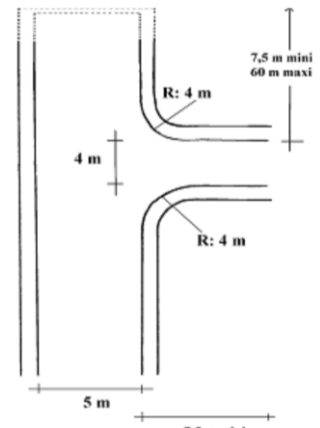
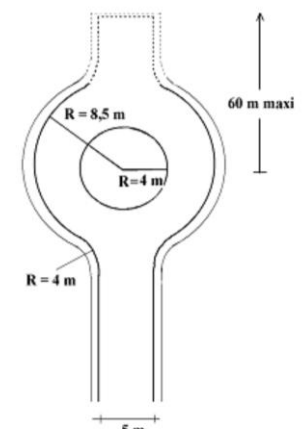
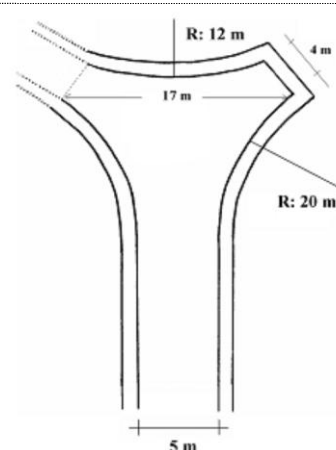
1.2. Voirie

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 à double sens devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres, 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**.

1.3. 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 aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Extrait de l'annexe 17 du Règlement Départementale de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de la Marne - schéma type de dimensionnement des aires de retournement et manœuvre

<p>Aire de retournement en « T » à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	
<p>Aire de retournement en raquette circulaire à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	
<p>Aire de retournement en raquette en Y à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	

1.4. Accès

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

[1AUy - 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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et 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) peuvent être admises à condition :

- que la capacité du réseau à répondre aux besoins en eau potable du demandeur, sans compromettre sa capacité à desservir correctement les autres usagers, soit validée par l'entité compétente en matière de production et de distribution d'eau potable ;
- que le demandeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de se 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) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite

- 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 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, puits, ...) 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.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A

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

- Le secteur **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- Le secteur **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 ;
- Le secteur **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- Le secteur **Avc** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains à l'intérieur du périmètre de protection rapproché et éloigné du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes » ;
- Le secteur **Azh** couvre une zone agricole à dominante humide.

Mareuil-le-Port est concerné 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 agricole, le sous-secteur concerné par le PPRi est le suivant : 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.**

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

[A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations](#)

Paragraphe non règlementé.

[A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités](#)

2.1. Sont interdits :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.
2. Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.

2.2. Sont interdits dans toute la zone Azh :

1. Tout usage, affectation des sols, activité ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L. 211-1 1° du Code de l'environnement.
2. Les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols.
3. Les drainages sont interdits.

2.3. 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. En cas de 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. La construction d'une maison d'habitation, l'extension, les annexes des exploitations agricoles sous réserve :
 - D'être nécessaire à l'exploitation agricole ;
 - Que le demandeur justifie d'une activité agricole à titre principal ;

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. 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.

Sont autorisés, dans le secteur Ai :

Toutes constructions, extensions, remblais, travaux et installations à condition d'être autorisé :

- Dans le règlement du la zone A ;
- Dans le règlement du Plan de Prévention contre le risque Inondation en vigueur en fonction de la zone d'aléa.

Sont autorisés, dans le secteur Av :

Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée.

Sont autorisés, dans le secteur Avc :

Les installations, constructions et occupations du sol autorisées à condition d'être autorisé :

- Dans le règlement de la zone Av ;
- Dans le règlement de l'arrêtés préfectoral du 24 novembre 2011 pour le captage du hameau de Cerseuil.

[A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale](#)

Paragraphe non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

[A, Ai, Av, Avc et Azh - 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. **Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture** (faitage ou sommet de l'acrotère). **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction**, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans 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	Différents secteurs de la zone A				
	A	Ai	Av	Avc	Azh
Les bâtiments professionnels sont limités à 12 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X			
Les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X			

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

- Pour les antennes et 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.

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 l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les équipements d'intérêt général ;
- 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 a 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 publique ou privée, 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 ;

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

Paragraphe non règlementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

Emprise au sol maximale par secteur de la zone A du PLU	Différents secteurs de la zone A				
	A	Ai	Av	Avc	Azh
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	X

4.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas : pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[A, Ai, Av, Avc et Azh - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L’implantation des constructions devra s’adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction 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). **Cette règle ne s’applique pas aux secteurs Ai et UBi où le règlement du PPRi peut prévoir d’autres dispositions.**

1.2. Toitures

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

Les couvertures des bâtiments à usage d’habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. Ces dispositions ne s’appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d’énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d’interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l’émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.3. Murs / Revêtements extérieurs

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit. Les bardages d’aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin.** Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L’isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d’un projet de qualité.

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. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d’ocre naturel. Cette règle ne s’applique pas aux silos à grains.

1.4. 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.** Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l’espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.

1.5. Clôtures sur les voies publiques

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. **La rénovation d’un mur de clôtures 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 tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

Règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques par secteur de la zone A du PLU	Différents secteurs				
	A	Ai	Av	Avc	Azh
Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel.	X		X	X	X
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.	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.	X		X	X	X
Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées ou grillages).		X			

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). 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 des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.

[A, Ai, Av, Avc et Azh - 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 et à usage agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation. **Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

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.

[A, Ai, Av, Avc et Azh - 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, Ai, Av, Avc et Azh - 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 des 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

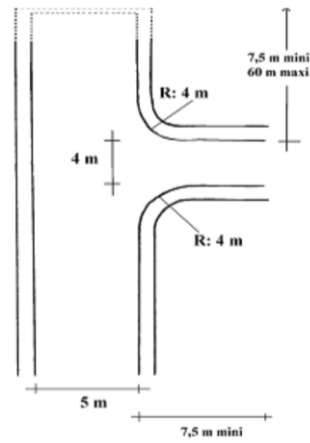
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles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

1.3. Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

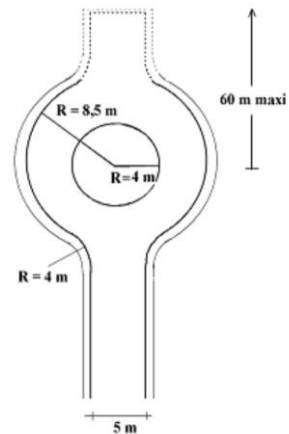
Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions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

Extrait de l'annexe 17 du Règlement Départementale de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de la Marne - schéma type de dimensionnement des aires de retournement et manœuvre

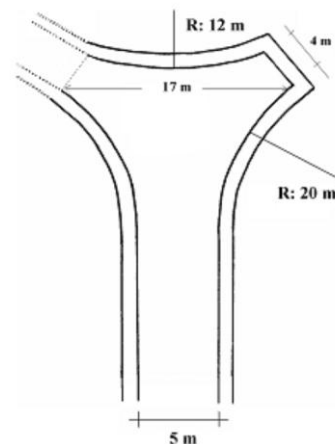
Aire de retournement en « T » à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)



Aire de retournement en raquette circulaire à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)



Aire de retournement en raquette en Y à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)



1.4. Accès

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

[A, Ai, Av, Avc et Azh - 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 qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée par une solution autre que le réseau de distribution et sera financée par le demandeur.

- 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

A l'intérieur du secteur Av, Avc sont recensées des zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain. A ce titre, **en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur**, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).

- 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. **Pour les projets à l'intérieur des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT)**, les dispositifs d'assainissements autonomes devront avoir des techniques alternatives permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

- 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 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. **Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont notamment interdits dans certains secteurs.**

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.

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

- Le secteur **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur ;
- Le secteur **Nc** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur à l'intérieur du périmètre de protection immédiat et rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes » ;
- Le secteur **Ni** couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi ;
- Le secteur **NJ** couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux. Ce secteur relève des STECAL ;
- Le secteur **NL** correspond à une zone naturelle dédiée à la mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle. Ce secteur relève des STECAL ;
- Le secteur **Nzh** couvre une zone naturelle à dominante humide.

Mareuil-le-Port est concerné 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 naturelle, le sous-secteur concerné par le PPRi est le suivant : 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.**

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

[N, Nc, Ni, NJ, NL et Nzh - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations](#)

Paragraphe non règlementé.

[N, Nc, Ni, NJ, NL et Nzh - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités](#)

2.1. Sont interdits :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.
2. Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.

2.2. Sont interdits dans toute la zone Nzh :

1. Tout usage, affectation des sols, activité ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L. 211-1 1^o du Code de l'environnement.
2. Les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols.
3. Les drainages sont interdits.

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. En cas de 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.
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.

6. 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, ...)
 - Que les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation 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.
7. Les annexes des bâtiments d'habitation existants **à condition** :
 - D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - Qu'elles soient limitées à 30 m² cumulés d'emprise au sol par parcelle et à condition de ne pas créer de nouveau logement ;

Sont autorisés, dans tout le secteur Nj :

1. Les annexes (ex. garage, abris de jardin, etc.) **à condition** :
 - D'être liée à une construction d'habitation existante (sur la zone U à proximité) sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ;
 - Qu'elles soient limitées à 30 m² d'emprise au sol ;
 - Qu'une seule annexe soit autorisée par bâtiment d'habitation principale. Une habitation ne peut accueillir deux annexes en zone Nj ;
 - Qu'elle ne peut s'écarter du bâtiment d'habitation principal de plus de 25 mètres ;
2. Les piscines, à condition :
 - D'être liée à une construction d'habitation existante (sur la zone U à proximité) sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ;
 - D'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - Qu'une seule piscine soit autorisée par bâtiment d'habitation principale. Une habitation ne peut accueillir deux piscines en zone Nj.

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 opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. 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.

Sont autorisés, dans le secteur Nc :

Les installations, constructions et occupations du sol autorisées à condition d'être autorisées :

- Dans le règlement de la zone N ;
- Dans le règlement de l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2011 pour le captage du hameau de Cerseuil.

Sont autorisés, dans le secteur NL :

Toutes constructions, installations, mobilier urbain, structure, plateforme, œuvre d'art en lien avec la mise en valeur du point de vue paysager et le circuit de promenades.

Sont autorisés, dans le secteur Ni :

Toutes constructions, extensions, remblais, travaux et installations à condition d'être autorisées :

- Dans le règlement de la zone N ;
- Dans le règlement du Plan de Prévention contre le risque Inondation en vigueur en fonction de la zone d'aléa.

[N, Nc, Ni, Nj, NL et Nzh - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale](#)

Paragraphe non règlementé.

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. **Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture** (faîtage ou sommet de l'acrotère). **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction**, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans 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	Différents secteurs					
	N	Nc	Ni	NJ	NL	Nzh
Les bâtiments professionnels sont limités à 12 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère	X		X			
Les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X					
Les abris de jardin sont limités 3,5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X			X		
Les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère	X			X		
L'édification de constructions, plateforme, structure en lien avec la mise en valeur du point de vue paysager et le circuit de promenades est limité à 8 mètres au faitage					X	
L'édification d'installations ou de structures artistiques, mobilier urbain en lien avec la mise en valeur du point de vue paysager et le circuit de promenades est limité à 12 mètres en tout point					X	

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

- Pour le secteur Nc et Nzh ;
- Pour les antennes et 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.

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 l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Pour les équipements d'intérêt général ;
- 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 :

Règles d'implantation par secteur de la zone N du PLU	Différents secteurs					
	N	Nc	Ni	NJ	NL	Nzh
Pour les constructions agricoles relevant du régime des ICPE ou du RSD a 35 mètres berges des cours d'eau aériens (non busés), des puits, forages, sources, aqueducs transitant des eaux potables en écoulant libre	X		X			
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	X		X			
Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres	X		X	X	X	
Les constructions d'abris de jardin ou d'annexes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 1 mètre.	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 ;

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

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

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

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

Règles d'implantation par secteur de la zone N du PLU	Différents secteurs					
	N	Nc	Ni	NJ	NL	Nzh
Nulle (accolé à un bâtiment)	X		X		X	
Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.	X		X		X	
Les constructions d'abris de jardin ou d'annexes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 1 mètre.				X		

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

Règles d'emprise au sol maximale par secteur de la zone N	Différents secteurs					
	N	Nc	Ni	NJ	NL	Nzh
Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation 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.	X					
Les annexes sont limitées à 30 m ² cumulés d'emprise au sol par parcelle	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 est limitée à 30% de la superficie sur le terrain d'assiette du projet					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, Nc, Ni, NJ, NL et Nz - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction 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). **Cette règle ne s'applique pas aux secteurs Ni où le règlement du PPRi peut prévoir d'autres dispositions.**

1.2. Toitures

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

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

1.3. Murs / Revêtements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin.** Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité.

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. **La couleur des enduits ou bardages** doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.

1.4. Élément du patrimoine protégé

Le Moulin Victor est protégé au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour cette construction, sont applicables les prescriptions suivantes :

- En cas de réhabilitation, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un « élément à conserver », en cas de nécessité technique, pourra être étudié au cas par cas.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés, à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

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.** Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.

1.6. Clôtures sur les voies publiques

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. **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 tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).

Règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques par secteur de la zone N du PLU	Différents secteurs					
	N	Nc	Ni	NJ	NL	Nzh
Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres , mesurée à partir du niveau du terrain naturel.	X	X		X	X	X
La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel .	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.	X	X		X	X	X
Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées ou grillages).	X	X	X			

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). 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 des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.

[N, Nc, Ni, NJ, NL et Nzh - 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 et à vocation agricole et forestière doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

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.

[N, Nc, Ni, NJ, NL et Nzh - 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.

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 des 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.

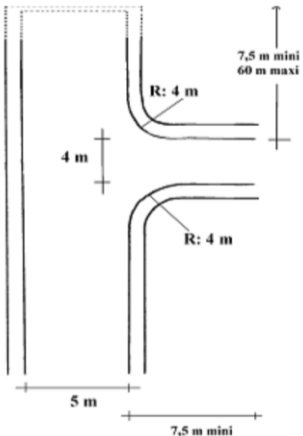
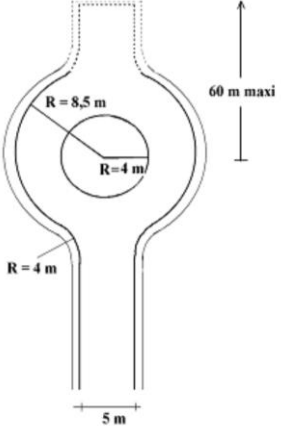
1.2. Voirie

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 à double sens devront avoir une **largeur minimale de 5 mètres, 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**.

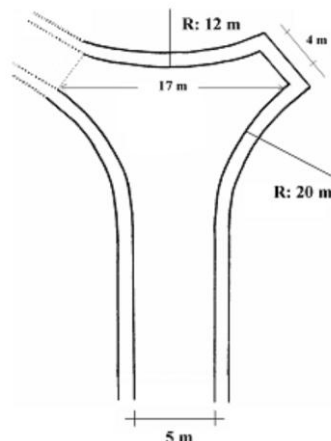
1.3. Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

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 aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Extrait de l'annexe 17 du Règlement Départementale de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de la Marne - schéma type de dimensionnement des aires de retournement et manœuvre

<p>Aire de retournement en « T » à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	
<p>Aire de retournement en raquette circulaire à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)</p>	

Aire de retournement en raquette en Y à partir d'une voirie en double sens (largeur minimale de 5 mètres – dans le cadre d'une voie en sens unique, l'emprise de la voirie pourra être revue à la baisse)



1.4. Accès

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

[N, Nc, Ni, NJ, NL et NzH - 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 qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée par une solution autre que le réseau de distribution et sera financée par le demandeur.

- 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)

À l'intérieur du secteur N sont recensées des zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain. À ce titre, **en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur**, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).

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. **Pour les projets à l'intérieur des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT)**, les dispositifs d'assainissements autonomes devront avoir des techniques alternatives permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

- 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 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, puits, ...) 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. **Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puits sont notamment interdits dans certains secteurs.**

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.

CHAPITRE 8 - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRES 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 EMBLEMES 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	Élargissement d'une voie publique : chemin rural n°14 dit de la Brèche	Commune de Mareuil-le-Port	2 789 m ²
2	Entretien d'un ouvrage public : aménagement et entretien du fossé Tirvet		510 m ²
3	Élargissement d'une voie publique : Chemin Rouge		1 449 m ²
4	Élargissement d'une voie publique : sentier rural dit du Clos de la Coque		327 m ²
5	Élargissement d'une voie publique : chemin rural n°12 dit de la Gravelle		602 m ²
6	Élargissement d'une voie publique : Rue Saint Barnabé		489 m ²
7	Élargissement d'une voie publique : chemin rural n°11 dit Rue Ferrée		2 108 m ²
8	Élargissement d'une voie publique : sentier rural dit de la Grande Cour		1 318 m ²

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
9	Élargissement d'une voie publique : Ruelle de la Violette	Commune de Mareuil-le-Port	110 m ²
10	Création de voirie		211 m ²
11	Élargissement d'une voie publique : en amorce de la Rue de Bellevue sur le secteur du Clos Barret		269 m ²
12	Réalisation d'un cheminement doux le long du Flagot		151 m ²
13	Réalisation d'un cheminement doux le long du Flagot		9 893 m ²
14	Création d'installations d'intérêt général : aménagement et équipement d'un point de vue sur le secteur La Petite Pature		1 278 m ²
15	Création d'installations d'intérêt général : Reconstruction de la station d'épuration intercommunale avec un raccordement de plusieurs communes (Châtillon-sur-Marne, Villers-sous-Chatillon et Mareuil-le-Port) selon le schéma directeur intercommunal et selon les volontés de la police de l'eau. La reconstruction de la station d'épuration est programmée en 2028.		8 253 m ²
16	Création d'installations d'intérêt général : ateliers municipaux, centre de secours intercommunal, etc.		9 339 m ²
17	Création d'un ouvrage public : Extension de la déchetterie		2 837 m ²

CHAPITRE 9 – ANNEXES

[Déclaration préalable pour l'édification de clôtures](#)

Conformément à l'article R 421-12 et R 421-28 du code de l'urbanisme, la commune compétente en la matière a délibéré le **3 novembre 2020** pour **imposer la déclaration préalable pour l'édification de clôture**, y compris en dehors des périmètres des abords des monuments historiques, **à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière**. Il est précisé qu'au sens de l'urbanisme, constituent des clôtures : les murs, murets, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

[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 !**

Relions nos jardins

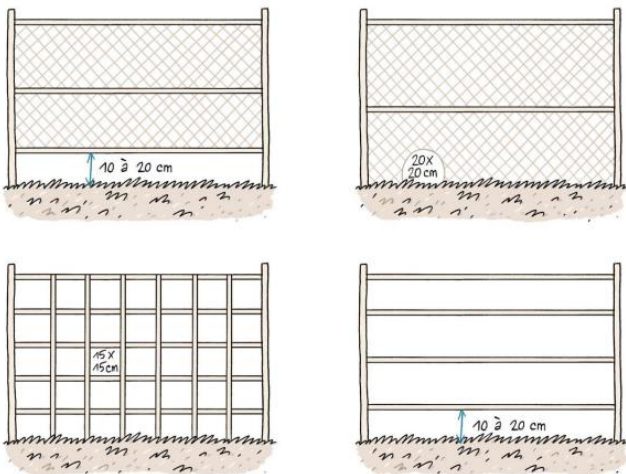
Nous avons pris l'habitude de cloisonner nos jardins mais par quelques gestes simples, nous pouvons **les reconnecter entre eux**. Faites le tour de votre jardin et identifier les endroits où vous pouvez le décloisonner :

- 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.
- 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 !



Passage pour hérissons © Danièle et Pierre Cousin / LPO

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

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).



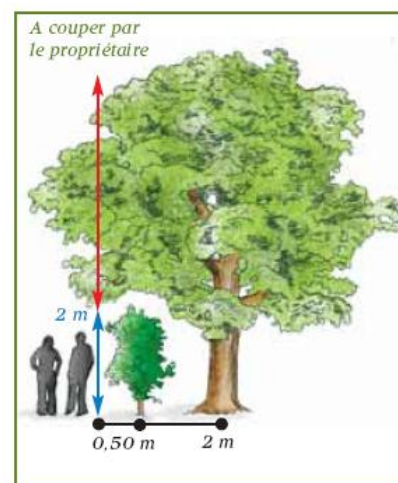
Le code civil impose un certain nombre de règles notamment sur les distances à respecter pour les ouvertures par rapport aux limites séparatives.

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.



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. **Aucune route à Mareuil-le-Port n'est concernée, le classement de la RD 3 démarre à Dormans jusqu'à Courthiézy.**

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 ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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).

CHAPITRE 10 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES À PRIVILÉGIER







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_VALIDE	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_VALIDÉ	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_VALIDÉ	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 invasives 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 invasives 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 Hugues 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>Symphyotrichum 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>Symphyotrichum 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	Ambrosie à feuilles d'Armoise ; Ambrosie élevée ; Ambrosie 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.Kräl, 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>Symphyotrichum 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>Symphyotrichum 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>Symphyotrichum 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	<i>Sorbaria sorbifolia</i> (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	<i>Spiraea douglasii</i> 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 2 espèces invasives ont pu être observé sur Mareuil-le-Port, il s'agit :

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
117503	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 Taxon observé en 2006	Renouée du Japon Type : plantes vivaces Hervé Goëau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0		A1
117860	<i>Robinia pseudoacacia</i> Taxon observé en 2012	Robinier faux-acacia Type : arbres et arbustes Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A1

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

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 Ier 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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des 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

13. Surface de plancher

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1^{er} mars 2012, à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions. En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- Le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- La fiscalité de l'urbanisme ;
- La définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- La détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

S'agissant du champ d'application des autorisations d'urbanisme, la notion d'emprise au sol vient compléter celle de surface de plancher pour déterminer les seuils. La nouvelle surface de plancher est en filiation directe avec la surface taxable qui est utilisée pour la taxe d'aménagement (TA) à compter du 1^{er} mars 2012 dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

La surface de plancher (CROQUIS 1) est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

Article L. 112-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L. 111-14 depuis le 1^{er} janvier 2016) : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

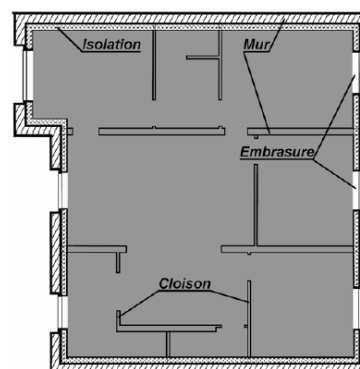
Article R. 112-2 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article R. 111-22 depuis le 1^{er} janvier 2016) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

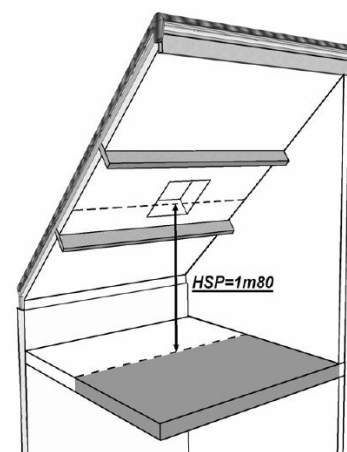
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Source : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définies par le livre I du code de l'urbanisme

Croquis 1



Croquis 13





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

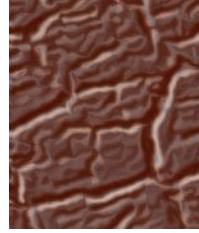
face aux risques

Version 4 du 06/08/07

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.

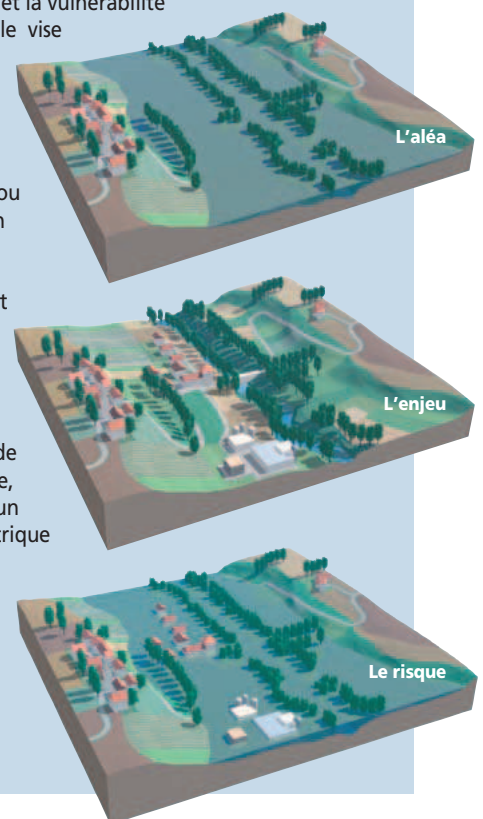
L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

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.



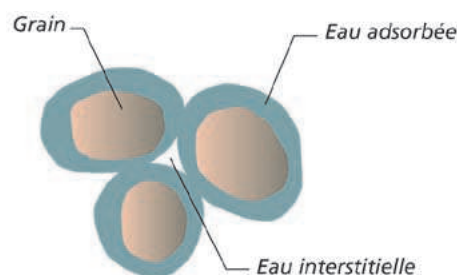
1 - Face à quel phénomène ?

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.

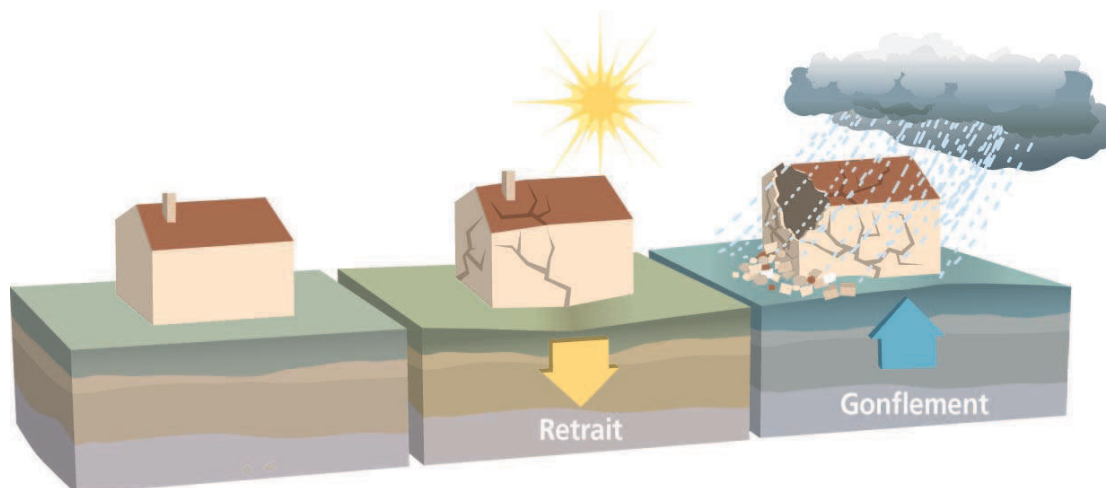
Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs,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

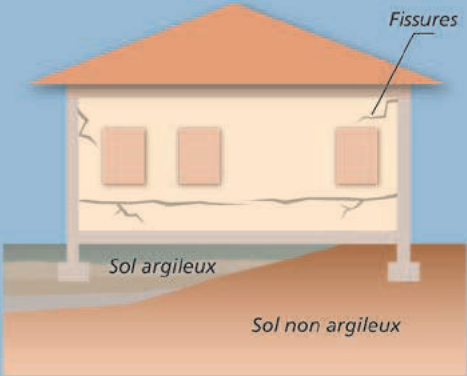
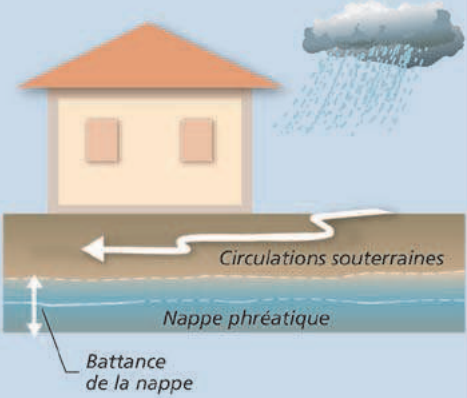
1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

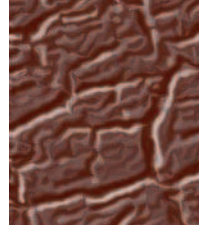
On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

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

*Symétrie
des fondations*



*Dissymétrie
des fondations*



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



*Désordres partiels
dûs à l'action localisée d'un arbre*

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 :

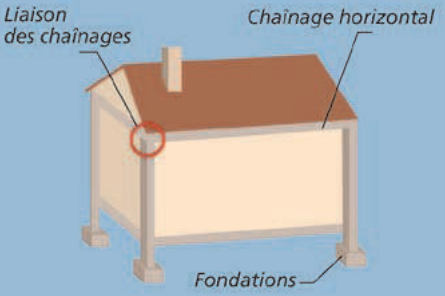
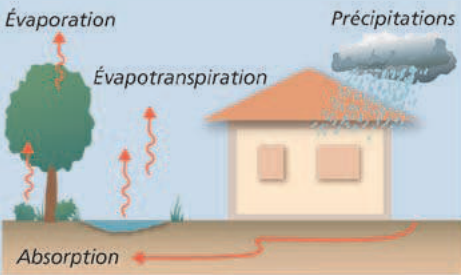
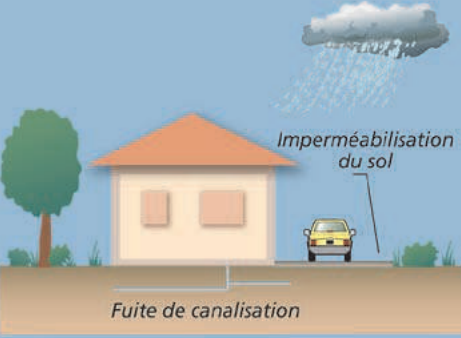
- un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;
- un lent déplacement du sol vers l'arbre.

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>
<p>FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT</p>		
<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 :

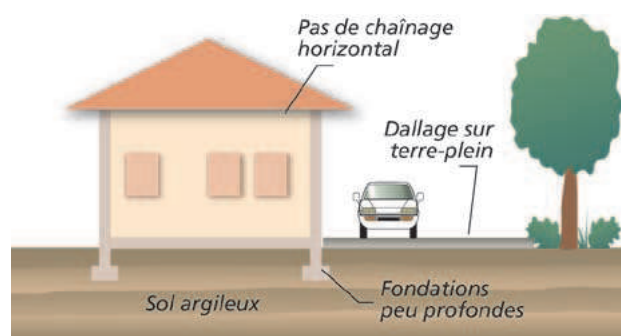
- ♦ une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

- 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.

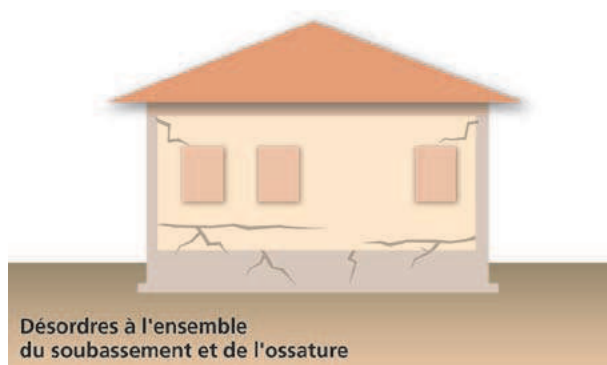
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres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



Les désordres au gros-œuvre

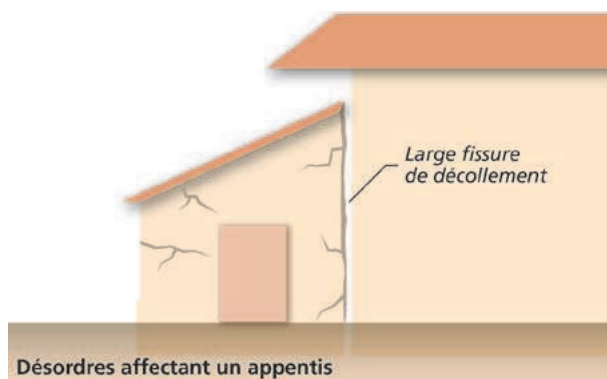
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

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 décalage 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



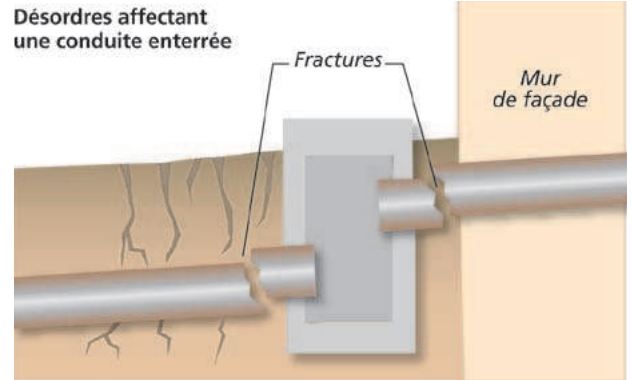
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).

Source : Alp'Géorisques.



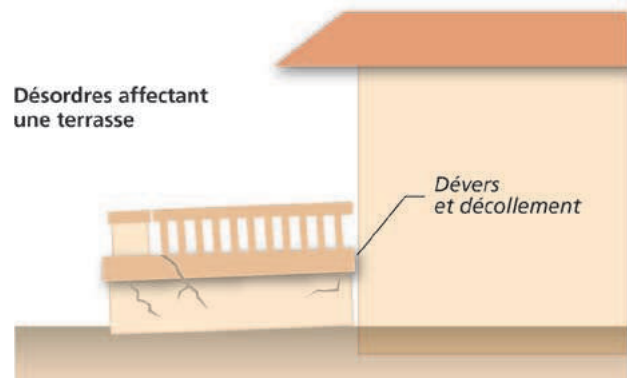
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

- 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

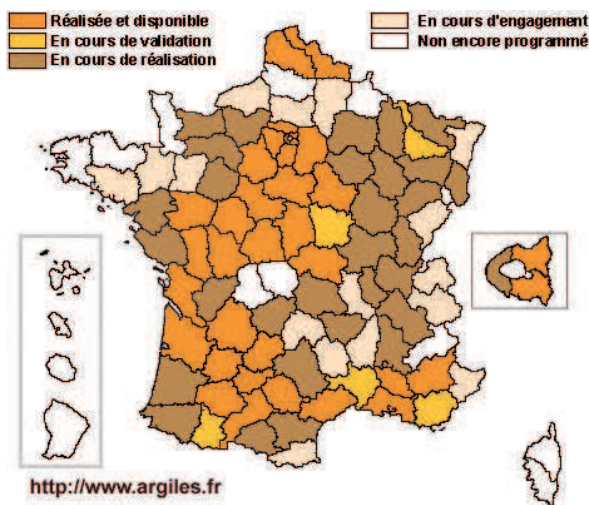
* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

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.

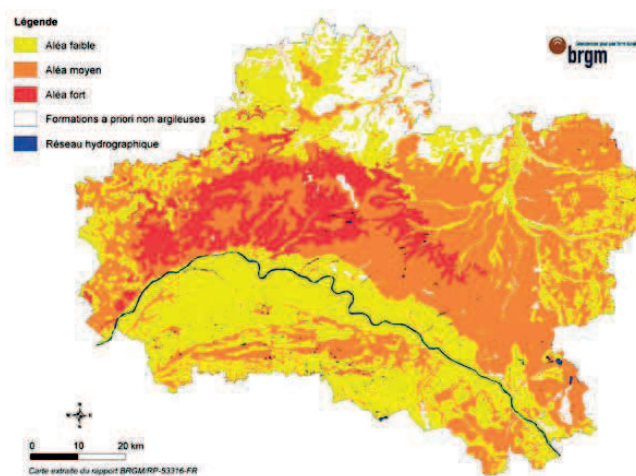


État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)

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.

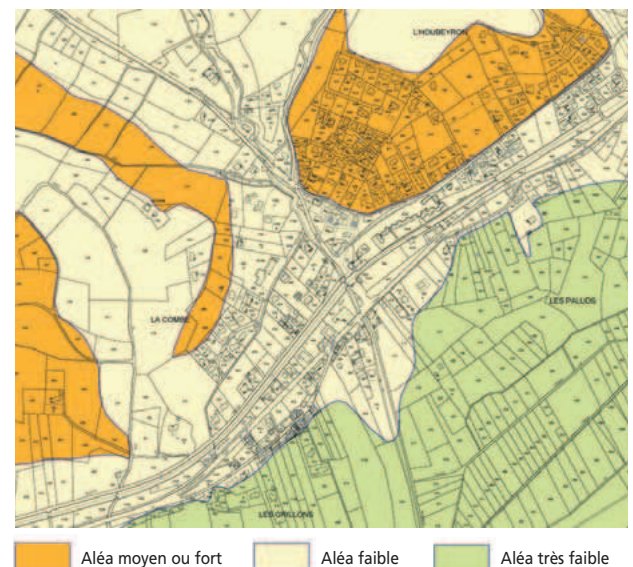
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

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.

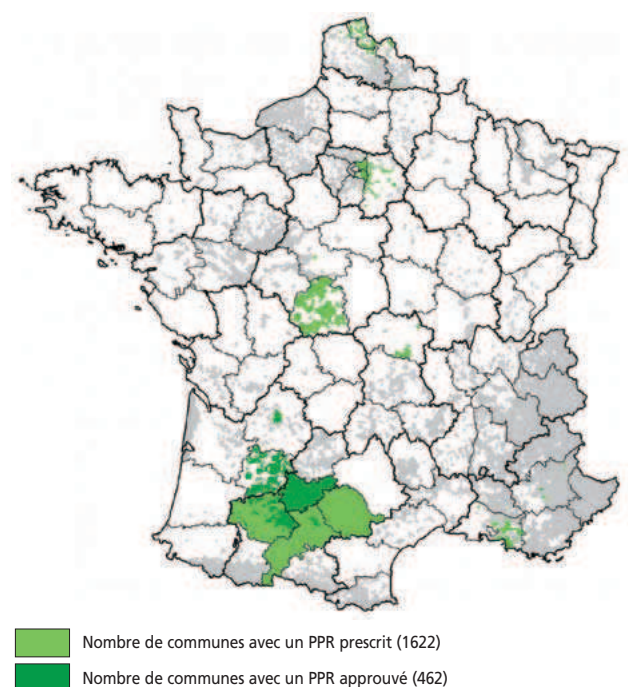
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

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 inadaptation 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

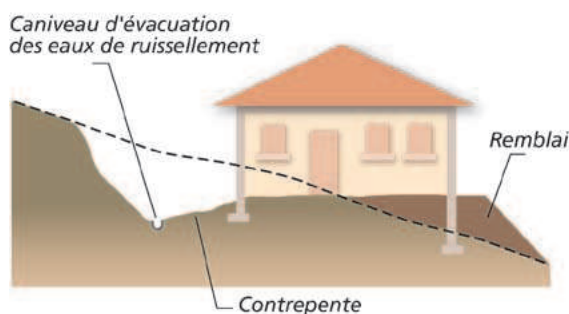
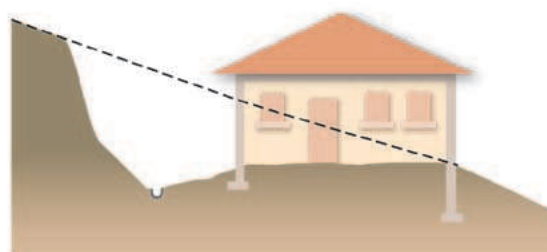


Plate-forme en déblais




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).

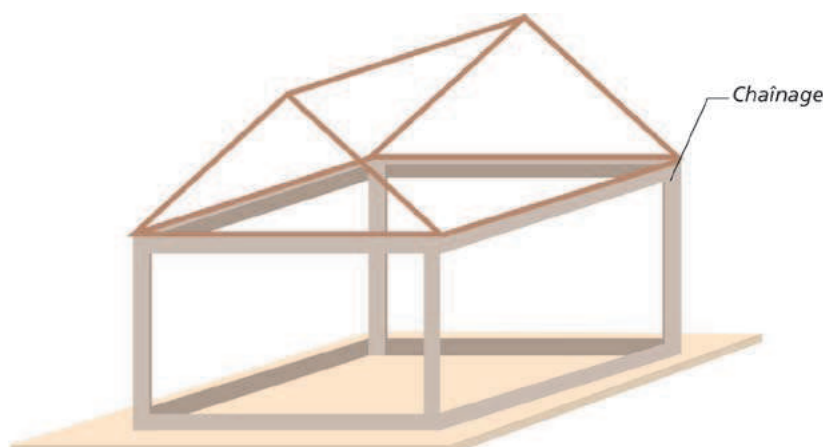


Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant 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.

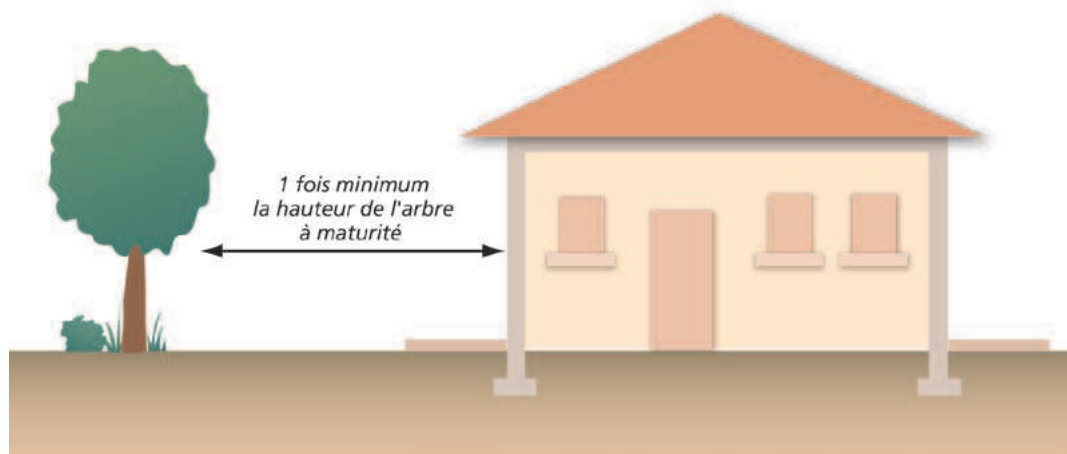


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation 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.

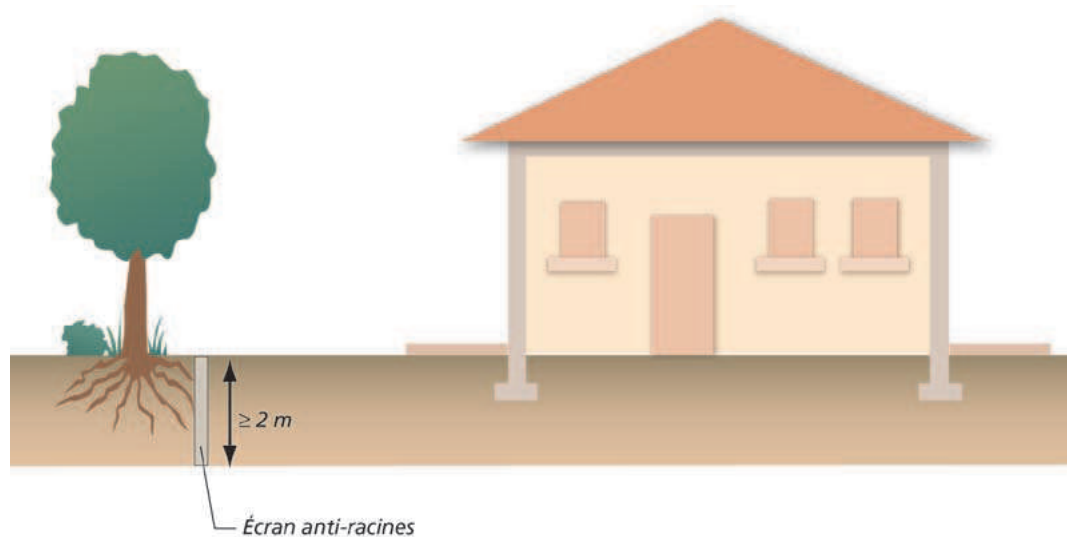


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation 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]

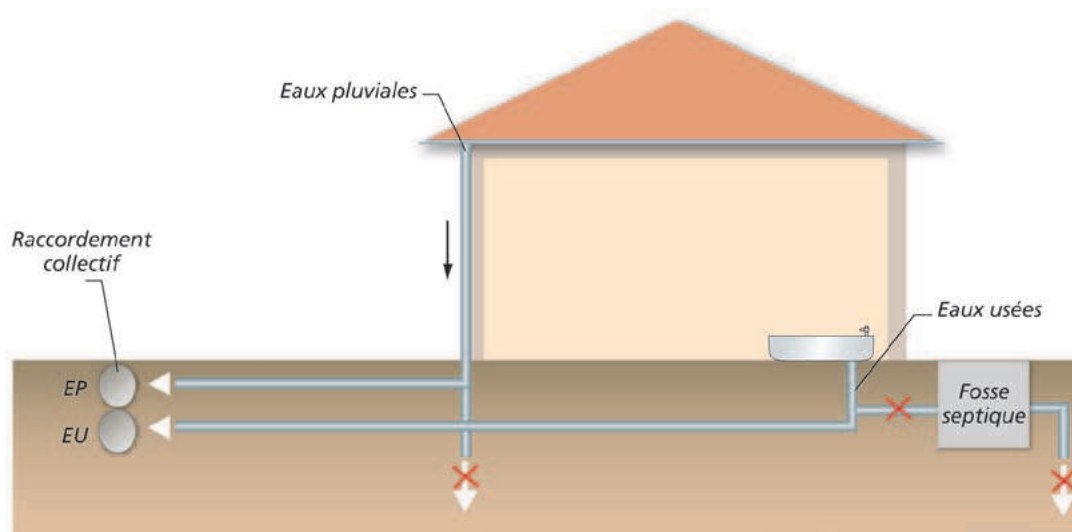


Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et 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).



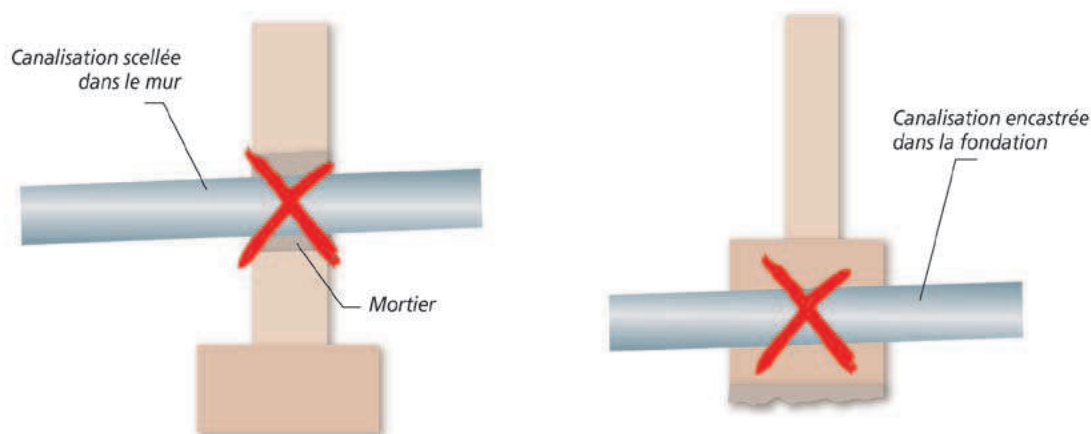
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

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 ».

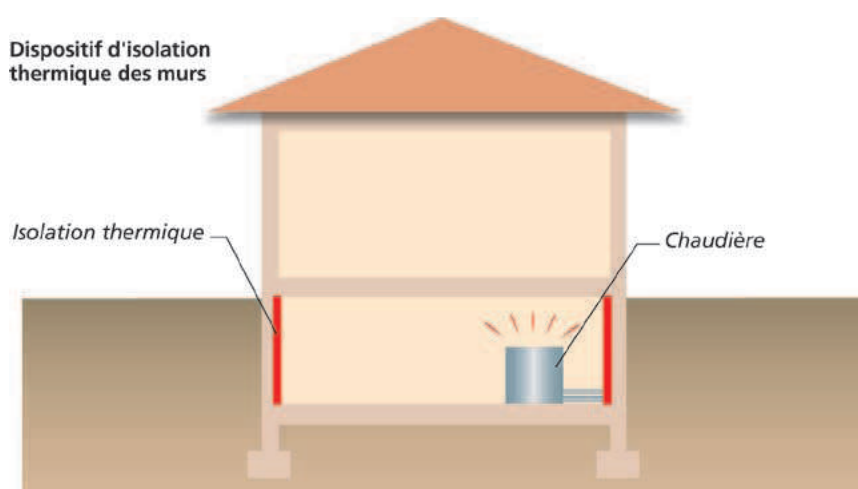


Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au 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.

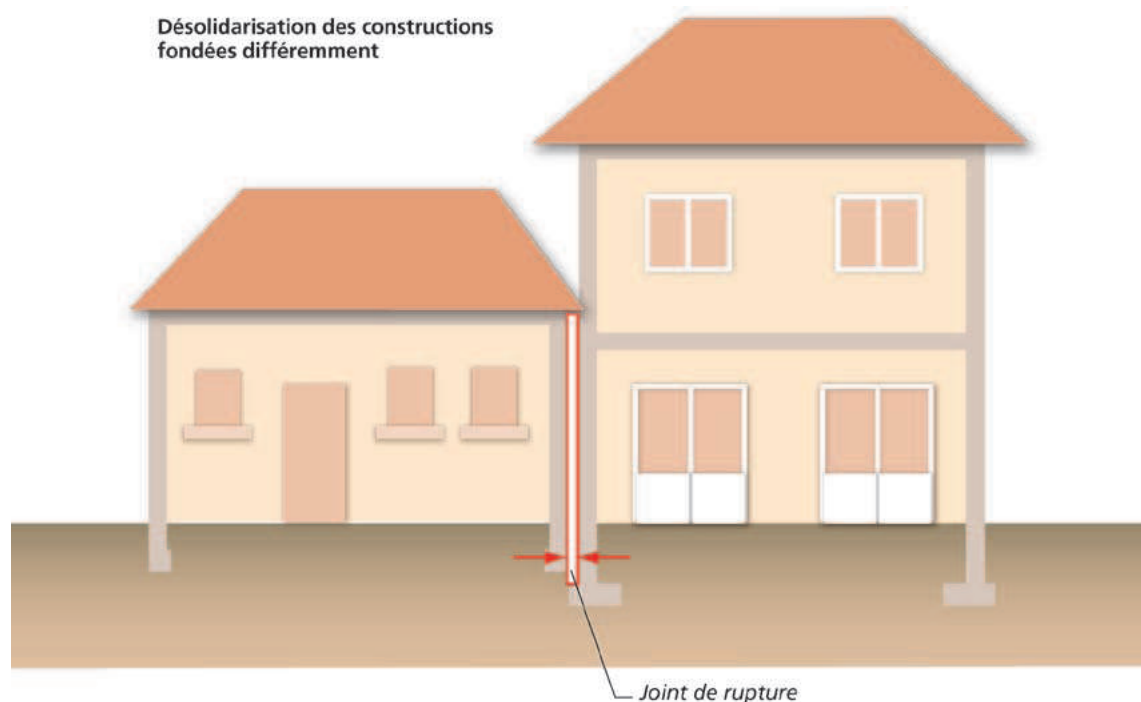


Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

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.

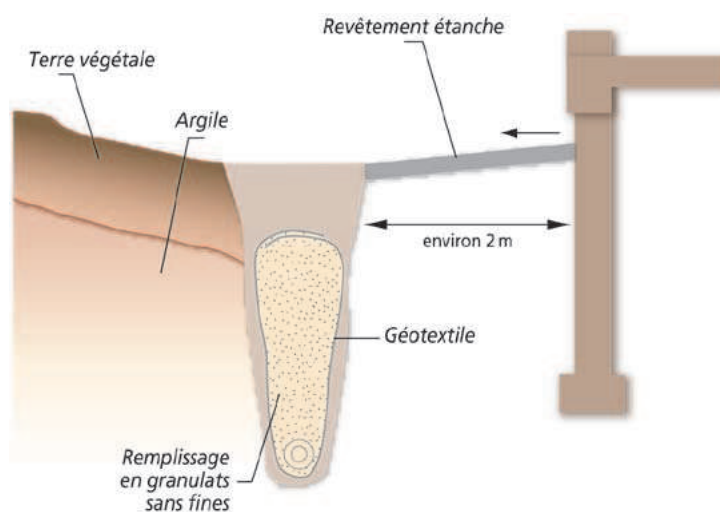


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements 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