



E3C
Bureau d'études

Specialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne Ardenne

Département de la Haute-Marne

Commune de CONDES



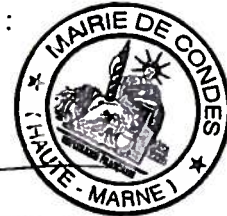
Plan Local d'Urbanisme
4 – Règlement
Approbation

Arrêté le : 04/11/2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 8 Juin 2015

Enquête du : 23/03/2015 au 21/04/2015

Monsieur le Maire :



Révisé le					
Modifié le					

DOMAINE D'INTERVENTIONS : Urbanisme & Paysage - Environnement - Maîtrise foncière & gestion du patrimoine - Cartographie

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	11
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A).....	36
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)	41
TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS ».....	46
TITRE VII : EMPRISE AU SOL DES BÂTIMENTS EN ZONES NH ET NHI A DATE D'APPROBATION DU PLU	52
TITRE VIII : ANNEXE STAP 52.....	54

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement délimite les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CONDES, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs et dénominations spécifiques.

ARTICLE DG 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 – Les règles de ce PLU se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I de la partie règlementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R.111-2 à R.111-24-2), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R.111-1, définies par les articles suivants qui continuent de s'appliquer :

- R.111-2 du CU = salubrité et sécurité publique
- R.111-4 du CU = sites archéologiques
- R.111-15 du CU = protection de l'environnement
- R.111-21 du CU = respect du caractère des lieux

Les termes et notions employés dans le règlement sont définies dans la partie annexe « définitions » qui constitue partie intégrante du règlement.

2.2. – Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants 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.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés le cas échéant en annexe du présent dossier.
- Les dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions, conformément aux dispositions des articles L.111-6-2, R.111-50 et R.111-50-1.

ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-19 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

3.1 – Les zones urbaines :

R 123-5 du C.U.

« 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. »

3 catégories de zones urbaines sont retenues au PLU et 1 secteur :

- **Ua** : zone urbaine ancienne
 - o **Uapri** : secteur urbain ancien patrimonial à risque et inondable
- **Ub** : zone urbaine récente
- **Us** : zone urbaine d'équipements sportifs

A ces zones urbaines s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.2 – Les zones à urbaniser :

R 123-6 du C.U.

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions

d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

2 catégories de zones à urbaniser sont retenues au PLU :

- **1AU** : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- **2AU** : zone à urbanisation à long terme à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanats.

A ces zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.3. – Les zones agricoles :

R 123-7 du C.U.

« Les zones agricoles 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.»

Le PLU distingue 1 zone agricole et 1 secteur :

- **A** : correspondant à la vocation de la zone
- **Ap** : secteur agricole paysager à préserver

A l'ensemble de la zone agricole s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Les différents secteurs font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.4. – Les zones naturelles et forestières :

R 123-8 du C.U.

« 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 :

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.»

Le PLU distingue 1 zone naturelle et 5 secteurs :

- N : correspondant à la vocation de la zone
- Nc : secteur naturel lié au canal
- Nh : secteur naturel d'habitat isolé
- Ni : secteur naturel de loisirs
- Np : secteur naturel patrimoine
- Ns : secteur naturel réservé aux sports

A l'ensemble de la zone naturelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Les différents secteurs font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

ARTICLE DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE DG 5 – REGLES GENERALES D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions du règlement du PLU sont rappelées ci-après.

5.1 – Article R.111-2 Construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

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.

5.2 – Article R.111-4 Construction portant atteinte aux sites archéologiques

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.

5.3 – Article R.111-15 Construction portant atteinte à l'environnement

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.

5.4 – Article R.111-21 Constructions portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...

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 DG 6 – REGLES PARTICULIERES

6.1 – Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6.2 – Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6.3 – Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE DG 7 – CLOTURES

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12 et R.431-8 du Code de l'Urbanisme et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans l'ensemble des zones.

ARTICLE DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés ou inscrits conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 9 – VEGETATION, ESPACES BOISES CLASSES ET NON CLASSES (ART. L.130-1)

Les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, conformément à l'article L.130-1 3° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311 et L.312 du Livre 3 du Code Forestiers.

ARTICLE DG 10 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voierie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

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

ARTICLE DG 11 – ENTREES DE VILLE – ARTICLE L.114-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Compte tenu de la qualification de la RN 67 comme route à grande circulation, l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique. Les dispositions qui précèdent prévoient qu' *à défaut de définition par un PLU de dispositions de nature à assurer la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère*, toute construction ou installation sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie (application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, 1^{er} alinéa), sauf mesures dérogatoires prévues dans ce même article.

Les différents secteurs affectés par ce recul font l'objet d'une délimitation sur le document graphique du PLU par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **Ua** correspond au bâti ancien de la commune implanté de manière continue ou discontinue. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population.

Elle comprend un secteur : **Uapri**, « p » pour patrimoine localisée en partie à l'intérieur du périmètre de la zone Natura 2000 FR2100265 Buxaies de Condes Brethenay, « r » pour risque de chute de bloc suite à un rapport d'expertise du BRGM en juin 2010 et « i » car concerné par l'AZI de la Marne Amont déterminant un possible risque d'inondation.

ARTICLE Ua 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone Ua :

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les affouillements et exhaussement des sols,
- Les constructions à usage agricole.

Dans le secteur Uapri :

- Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites sauf celle mentionnés à l'article Ua2.

ARTICLE Ua 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans toute la zone Ua et le secteur Uapri :

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif compatible avec la zone. Dans le secteur indicé « i » (**Uapri**), ils devront être adaptés à la gestion des zones humides (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc. interdits).

Dans la zone Ua :

- Les activités admises dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel.

Dans le secteur Uapri :

- les reconstructions à l'identique.
- les constructions autorisées sous conditions que la cote du seuil de rez-de-chaussée soit relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

ARTICLE Ua 3 : ACCÈS ET VOIRIE**3.1. Accès**

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...).

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble envisagé.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1. Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude

d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

ARTICLE Ua 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

6.2. Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...), et sous réserve des dispositions du paragraphe 6.1., les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de l'alignement.

6.3. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.4 En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

6.5. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2. Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3. La hauteur maximum est fixées à :

- 11m pour les constructions individuelles avec toiture à plusieurs pans,
- 8m pour les constructions individuelles avec toiture terrasse,
- 12m pour les collectifs,
- 5m pour les constructions annexes, dépendances, abris de jardins, abris à bois, garages.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Il est recommandé d'insérer tous types de climatiseur, pompe à chaleur, etc. de façon à ce que ces éléments ne viennent pas dégrader l'esthétique des bâtiments, notamment en terme de covisibilité sur l'espace public.

11.1. Dispositions Générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de constructions atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les

soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être comprise, ou se rapprocher des couleurs recommandées dans l'annexe STAP 52 du présent règlement.

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- Les volumes et proportions des immeubles,
- La morphologie, la couleur, la pente des toitures,
- Le rythme le traitement et les proportions des ouvertures,
- La coloration des façades.

11.2. Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes et dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

De plus, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

11.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou aspect similaire, ou ardoise, mais les imitations ardoise seront interdites (couleur noir et grise interdite).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.4. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés etc... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Dans le secteur Uapr :

- Toute ouverture (fenêtre, porte, etc.) côté coteau (Est) sera interdite.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Une place de stationnement par logement est exigée en plus des places du garage.

12.3. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.

L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies d'essences locales variées. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

Les bâtiments à caractère utilitaire et le dépôt doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les jardins identifiés au document graphique seront protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

- Voie d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible,
- Piscine découverte,
- Abri de jardin d'une surface au sol maximale de 10 m² (un abri par unité foncière),
- Aménagement de stationnement léger (evergreen...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (toitures végétalisées, jardin...),
- Aire de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits),
- Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 20 m² au sol.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ua 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **Ub** correspond à l'extension récente du bâti de la commune implanté de manière continue ou discontinue. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités contribuant au bien-être et à la qualité de la vie de la population.

Une partie de la zone **Ub** est concernée par l'AZI de la Marne Amont ; un indice « i » vient reprendre le risque inondation possible sur ces secteurs. Dans ce cadre, des dispositions particulières s'appliquent et pourront être exigées afin de diminuer la vulnérabilité des installations et constructions

ARTICLE Ub 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone Ub :

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les affouillements et exhaussement des sols à l'exception de ceux autorisées dans l'article UB2,

Dans le secteur Ubi :

- Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites sauf celle mentionnés à l'article Ub2.

ARTICLE Ub 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone Ub et le secteur Ubi :

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif compatible avec la zone. Dans le secteur indicé « i » (**Ubi**), ils devront être adaptés à la gestion des zones humides (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc. interdits).

Dans la zone Ub

- L'extension ou la modification des installations artisanales existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

- Les affouillements et exhaussement liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et respectant la pente naturelle du terrain.

Dans le secteur Ubi :

- les dépendances des constructions principales existantes.
- les constructions autorisées sous conditions que la cote du seuil de rez-de-chaussée soit relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

ARTICLE Ub 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...).

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble envisagé.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

ARTICLE Ub 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

6.2. Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...), et sous réserve des dispositions du paragraphe 6.1., les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait.

6.3. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

6.5. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ubi : les dépendances des constructions principales existantes autorisées devront respecter une emprise au sol maximum de 50 m² par unité foncière.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 – Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3 – La hauteur maximale est fixée à :

- 11m pour les constructions individuelles avec toiture à plusieurs pans,
- 8m pour les constructions individuelles avec toiture terrasse,
- 12 mètres pour les bâtiments collectifs d'habitation
- 5 mètres pour les constructions annexes, dépendances, abris de jardins, abris à bois, garages.

10.4. – La hauteur des bâtiments ne devra pas être plus haute que la largeur de la voie correspondant au domaine public complet. Ainsi, la hauteur des constructions sera limitée en fonction de l'alignement pour ne pas nuire à l'ensoleillement, notamment pour les annexes et dépendances.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions Générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de constructions atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les

soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être comprise, ou se rapprocher des couleurs recommandées dans l'annexe STAP 52 du présent règlement.

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- Les volumes et proportions des immeubles,
- La morphologie, la couleur, la pente des toitures,
- Le rythme le traitement et les proportions des ouvertures,
- La coloration des façades.

11.2. Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes et dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

De plus, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

11.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou aspect similaire, ou ardoise (couleur noir et grise) ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.4. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés etc... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Une place de stationnement par logement est exigée en plus des places du garage.

12.3. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.

L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

Les bâtiments à caractère utilitaire et le dépôt doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les jardins identifiés au document graphique seront protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

- Voie d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible,
- Piscine découverte,
- Abri de jardin d'une surface au sol maximale de 10 m² (un abri par unité foncière),
- Aménagement de stationnement léger (evergreen...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (toitures végétalisées, jardin...),
- Aire de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits),
- Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 20 m² au sol.

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ARTICLE Ub 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ub 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Us correspond aux d'équipements sportifs et de loisirs : le stade de foot mais aussi les terrains de tennis. Le cimetière est également compris dans cette zone car étant un équipement public.

ARTICLE Us 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites sauf celle mentionnés à l'article Us2.

ARTICLE Us 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif compatible avec la zone.
- Les constructions relevant des installations sportives et de loisirs ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE Us 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...).

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble envisagé.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Us 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

ARTICLE Us 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Us 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

6.2. Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble et sous réserve des dispositions du paragraphe 6.1., les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de l'alignement.

6.3. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Us 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Us 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Us 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Us 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 – Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus. La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE Us 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions Générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne...) ou éléments de construction étranger à la région

(colonnes, ...) ainsi que les styles de constructions atypique incompatibles avec le site sont interdits.

- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Les toitures seront de ton mat.

11.3. Les bardages seront teintés, les matériaux destinés à être revêtus (type parpaing aggloméré ; brique creuse, etc.) devront l'être.

11.4. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés etc... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

ARTICLE Us 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Us 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE Us 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ARTICLE Us 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Us 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation à effet différé à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'achèvement de l'équipement collectif d'assainissement ou au raccordement de la commune sur une station existante en capacité de recevoir les effluents.

Les constructions y seront autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation, les caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif compatible avec la zone.
- Les lotissements, les groupes de construction à usage d'habitat et leurs annexes et dépendances, de services ou de commerce à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation portent sur une superficie ou un nombre de logements rationnels s'intégrant dans un schéma d'aménagement global de la zone,

- L'édification d'une construction isolée dans la mesure où elle s'inscrit parfaitement dans le plan d'ensemble d'aménagement de la zone et qu'elle est desservie par les réseaux existants,
- Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,
- Toute activité à condition qu'elle soit compatible avec le reste de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la construction,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes à condition qu'il ne crée pas de risques et de nuisances et si la vocation est compatible avec le reste de la zone.

ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute opération doit prendre un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...).

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble envisagé.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration communal ou raccordé à une station existante en capacité de recevoir les nouveaux effluents, est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude

d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

6.2. Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...), et sous réserve des dispositions du paragraphe 6.1., les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies.

Un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principale ou annexe, etc.) soit implanté en tout ou partie à l'alignement.

6.3. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2. Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3. La hauteur maximum est fixées à :

- 11m pour les constructions individuelles avec toiture à plusieurs pans,
- 8m pour les constructions individuelles avec toiture terrasse,
- 12m pour les collectifs,
- 5m pour les constructions annexes, dépendances, abris de jardins, abris à bois, garages.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions Générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne...) ou éléments de construction étranger à la région (colonnes, ...) ainsi que les styles de constructions atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- Les volumes et proportions des immeubles,
- La morphologie, la couleur, la pente des toitures,
- Le rythme le traitement et les proportions des ouvertures,
- La coloration des façades.

11.2. Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes et dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

De plus, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

11.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou aspect similaire, ou ardoise, mais les imitations ardoise seront interdites (couleur noir et grise interdite).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.4. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés etc... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2. Une place de stationnement par logement est exigée en plus des places du garage.

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

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent, hormis pour les résineux dont la replantation à l'identique n'est pas imposée, et ne devra pas excéder 10 % des plantations existantes.

L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

Il devra être prévu un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces libres.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU précisant les orientations d'aménagement et de programmation de la zone et le règlement.

L'ouverture de cette zone ne se réalisera qu'une fois la capacité de la zone 1AU sera atteinte.

ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visé à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif compatible avec la zone.

ARTICLE 2AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif, doivent être implantés :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 2 AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en **zone A**.

Elle comprend un secteur :

- **Ap**, destiné à préserver le paysage ouvert.

Une partie du secteur **Ap** est concernée par l'AZI de la Marne Amont ; un indice « i » vient reprendre le risque inondation possible sur ces secteurs. Dans ce cadre, des dispositions particulières s'appliquent et pourront être exigées afin de diminuer la vulnérabilité des installations et constructions

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ap: Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celle visées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone A :

- Toutes les constructions à usage agricole, liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances, postérieurement au bâtiment agricole, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- La reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction,
- Les activités agro-tourisme complémentaires de l'exploitation agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration, à enregistrement et autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- Tous les ouvrages hydrauliques nécessaires à l'aménagement du secteur,

- Les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif compatible avec la zone.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif compatible avec la zone. Dans le secteur indiqué « i » (**Api**), ils devront être adaptés à la gestion des zones humides (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc. sont interdits).

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fond voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

En cas d'activités grosses consommatrices d'eau, un dispositif doit être mis en place par le demandeur.

Défense incendie : pour recevoir une construction ou une installation qui, par sa destination présente un risque incendie, un terrain doit obligatoirement être desservi par un dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, s'il existe. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la propriété (infiltration)
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Constructions à usage d'habitation liées aux activités

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du terrain naturel avec un minimum de 3m.

7.2. Autres constructions

Sauf sur des limites contiguës aux zones U et AU, pour lesquelles il sera observé un recul $L = H/2$ sans être inférieur à 10m, toute construction dont la hauteur n'excède pas 10 mètres doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies,

Soit à une distance au moins égale à $L = H/2$ sans être inférieure à 5m. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à $L = H$.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2. Dans le cas d'un terrain pentu,, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3. La hauteur maximum est fixée à :

- 11 m pour les constructions à usage d'habitation
- 5 mètres pour les constructions annexes, dépendances, abris de jardins, abris à bois, garages,
- 15 m pour tous les autres bâtiments.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

11.2. Les constructions à usage d'habitation doivent comporter plusieurs versants.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.

De plus, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

11.3. Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou aspect similaire, ou ardoise, mais les imitations ardoise seront interdites (couleur noir et grise interdite).

Pour les autres constructions, les toitures seront de ton mat et sombre.

11.4. Les constructions avec des bardages en bois sont particulièrement recommandées.

Les bardages devront respectés, ou se rapprocher des couleurs recommandées dans l'annexe STAP 52 du présent règlement.

Les matériaux destinés à être rhabillés (type parpaings agglomérés, briques creuses, etc...) devront l'être.

11.5. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts agricoles doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide s'ils ne sont pas installés dans des endroits déjà bordés de plantations existantes.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle à préserver, boisée ou non en raison de leur intérêt paysager ou environnemental.

La zone N comprend 5 secteurs :

- Nc : secteur naturel lié au canal
- Nh : secteur naturel d'habitat isolé
- Ni : secteur naturel de loisirs
- Np : secteur naturel patrimoine
- Ns : secteur naturel réservé aux sports

Une partie de la zone N est concernée par l'AZI de la Marne Amont ; un indice « i » vient reprendre le risque inondation possible sur ces secteurs. Dans ce cadre, des dispositions particulières s'appliquent et pourront être exigées afin de diminuer la vulnérabilité des installations et constructions

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N et de tous les secteurs : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celle visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nc, Nh, Ni, Np et Ns :

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif compatible avec la zone.

Dans les secteurs indicés « i » (Ni, Nhi, Nli, Npi), toute construction autorisées dans le secteur correspondant devra être adaptée à la gestion des zones humides (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc. sont interdits).

- **Dans la zone N :**
 - o la reconstruction à l'identique de toute construction affectée à la même destination,

- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du domaine forestier.
- **Dans le secteur Nc** les constructions liées et nécessaires à l'exploitation du canal et à l'exploitation de la voie verte entre Champagne et Bourgogne.
- **Dans le secteur Nh :**
 - la reconstruction à l'identique
 - les extensions mesurées inférieures ou égales à 30 % de de l'emprise au sol d'un bâtiment existant et ce, en une fois à la date d'approbation de la révision du PLU. Un tableau disponible en annexe du règlement recense les surfaces de départ à approbation du PLU.
- **Dans le secteur Nhi :**
 - la reconstruction à l'identique
 - les extensions mesurées inférieures ou égales à 30 % de l'emprise au sol d'une dépendance existante et ce, en une fois à la date d'approbation de la révision du PLU. Un tableau disponible en annexe du règlement recense les surfaces de départ à approbation du PLU.
 - les constructions autorisées sous conditions que la côte du seuil de rez-de-chaussée soit relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.
- **Dans le secteur NI :**
 - les constructions à usage de baraque de pêche d'une superficie n'excédant pas 20 m² et à raison d'une construction par unité foncière,
 - la reconstruction après sinistre à l'identique.
- **Dans le secteur Nli :**
 - la reconstruction après sinistre à l'identique.
 - les constructions autorisées sous conditions que la côte du seuil de rez-de-chaussée soit relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.
- **Dans le secteur Ns** les équipements et installations sportives, ne nécessitant pas de construction en dur et faites de telle façon qu'elles puissent être facilement démontables et laisser une empreinte minimale sur l'environnement en cas de désaffectation.

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIES

Pour l'ensemble de la zone et des secteurs :

3.1. Accès

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères) fixées par le service gestionnaire de la voie.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour l'ensemble de la zone et des secteurs :

4.1. Eau potable

Toute construction ou activité nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ; à défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être réalisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. À défaut, l'assainissement autonome est admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur et avoir reçu l'agrément de l'autorité compétente.

Eaux pluviales : les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront réalisés sur les terrains concernés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble de la zone et des secteurs :

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de :

- 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation,

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'ensemble de la zone et des secteurs (hors Ns) :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant un recul au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 m.

Dans le secteur Ns : Toute construction doit être implantée en limite Est du parcellaire côté plaine et non côté site Natura 2000.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Pour l'ensemble de la zone et des secteurs :**

10.1 La hauteur maximum est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction.

10.2 Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur maximum est mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction.

10.3 Cette hauteur est fixée à 11 m pour les bâtiments à usage d'habitation, et à 5 m pour les baraques de pêche.

Pas de prescription en ce qui concerne les autres constructions.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels.

11.2 Les toitures seront de ton mat et sombre.

11.3 Les bardages seront teintés, les matériaux destinés à être revêtus (type parpaing aggloméré, brique creuse, etc...), devront l'être.

11.4 Les baraques de pêche devront être en matériaux naturels (bois, terre cuite, etc.).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non règlementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire de son ayant-droit.

ACTIVITÉ AGRICOLE

Toute activité non réglementée par le Code Rural L.311-1 utilisant le sol comme moyen de production.

Article L.311-1 du Code Rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 »

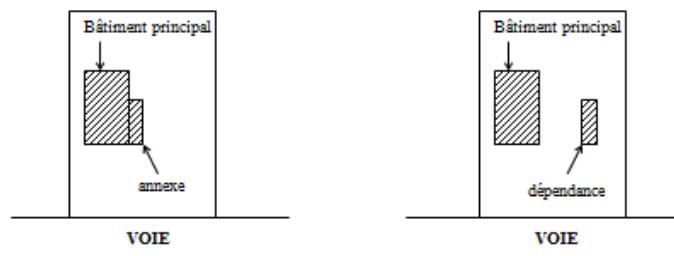
ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

ANNEXES ET DEPENDANCES

L'annexe est l'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, etc.).

La dépendance est une construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages, granges, etc.



ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BARAQUE DE PÊCHE

Peut aussi être dénommé cabane, est une construction destinée à servir d'abri temporaire, saisonnier ou provisoire à des personnes, des biens ou des activités, par opposition à la maison, laquelle sert d'abri permanent.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le coefficient d'emprise au sol indique la surface au sol qui peut être couverte par la construction.

Article L.420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Article L.123-10 du Code de l'Urbanisme : « Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui

accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées ».

COMMERCES

Établissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

DIFFERENTES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme différencie 9 destinations des constructions : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voierie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

EQUIPEMENT PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF / GENERAL

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent 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, des plantations d'alignements.

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

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions définies à l'article R 111.31 et suivants du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

HAUTEUR DE FACADE

Différence d'altitude entre tout point du terrain naturel ou de la chaussée et le point le plus haut de la façade de la construction, au droit du polygone d'implantation

HAUTEUR TOTALE (OU MAXIMALE)

La hauteur totale d'un immeuble est la différence d'altitude mesurée, au droit du polygone d'implantation, entre tout point du terrain naturel et le point le plus haut de l'immeuble (cheminées et ouvrages techniques exclus).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif, exemples d'installations techniques :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration,
- etc.

LIGNE D'IMPLANTATION

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Une ligne d'implantation en ordre continu est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire de manière continue, d'une limite latérale à l'autre.

LIMITE DE LA VOIE

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LIMITES SEPARATIVES

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

OPERATION D'AMENAGEMENT

Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit, etc.)

PROSPECT

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SINISTRE

Évènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dégradations de biens plus ou moins importantes.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est l'état du sol avant tous travaux d'aménagement.

Le niveau du terrain naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

UNITE FONCIERE

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

VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, etc.), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public, etc.

VOIE PRIVEE

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, etc.).

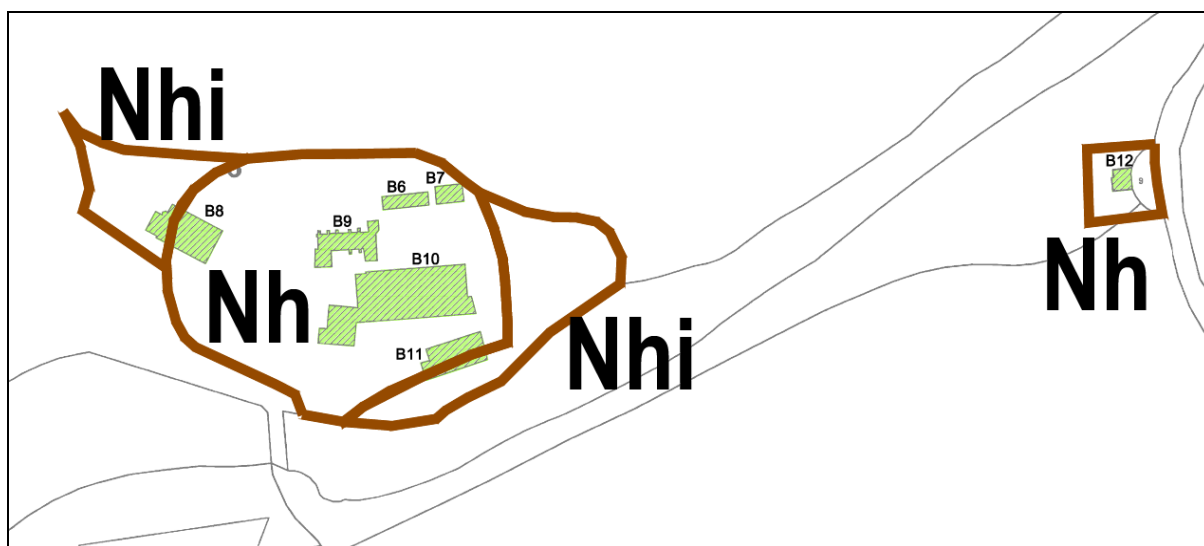
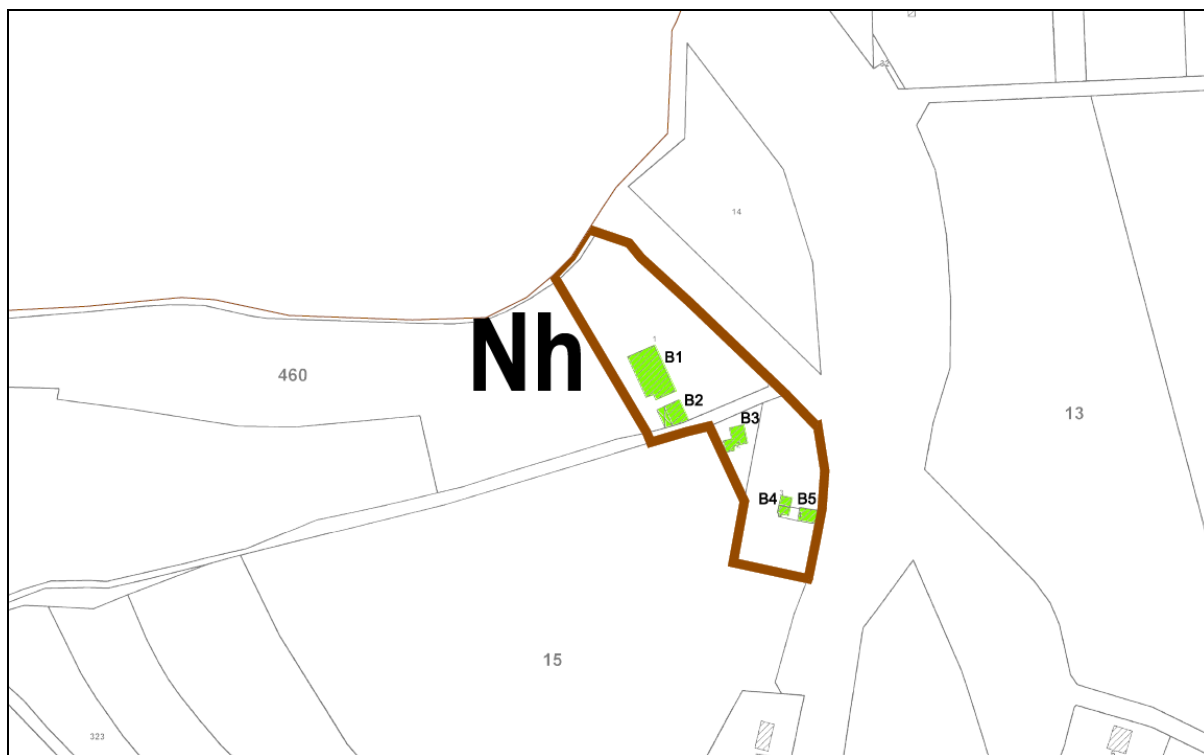
ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimées par un sigle (ex. : Ua, Nh, etc.).

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : Ua, Nh, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

TITRE VII : EMPRISE AU SOL DES BÂTIMENTS EN ZONES Nh et Nhi A DATE D'APPROBATION DU PLU



Bâtiment	Surface en m²	Classement zonage
B1	288 m ²	Nh
B2	102 m ²	Nh
B3	73 m ²	Nh
B4	41 m ²	Nh
B5	57 m ²	Nh
B6	117 m ²	Nhi
B7	94 m ²	Nhi
B8	457 m ²	Nh et Nhi
B9	306 m ²	Nh
B10	1 322 m ²	Nh
B11	350 m ²	Nh et Nhi
B12	79 m ²	Nh
TOTAL	3 286 m²	

TITRE VIII : ANNEXE STAP 52

Les fiches suivantes sont issus des travaux du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Marne (STAP 52) joint au Porter à Connaissance de l'Etat pour l'élaboration du PLU de la commune de CONDES.

Ces fiches sont des aides à la population et exposent les prescriptions et les recommandations concernant :

- la construction ou la restauration des baies et menuiseries ;
- le choix et l'utilisation des couleurs ;
- les murs.



Transcription réglementaire

En réfection de bâtiments existants

La reprise d'encadrements ou de menuiseries sera d'aspect strictement identique au modèle existant, ou copiée sur un modèle voisin de même époque : nombre de vantaux, panneaux, divisions, imposte, appui et jet d'eau, section apparente et mouluration des bois, petits bois (éventuellement collés à l'extérieur).

Le dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique, en excluant la pose d'un second dormant augmentant la largeur apparente (modèles dits rénovation).

Lorsque les dimensions de la baie ne seront pas normalisées, la menuiserie sera réalisée à la demande.

Le volume des portes de grange sera conservé, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux. Les vantaux existants seront de préférence conservés comme occultation.

En neuf

Les encadrements auront l'aspect du matériau local (pierre de taille, briques ou traitement d'enduit), sans tablette saillante.

Les baies seront plus hautes que larges, proportionnées sur les baies traditionnelles.

Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffre apparent.

Les menuiseries reprendront l'aspect général de celles du secteur.

Les portes de garage présenteront un aspect de planches larges verticales sans hublot.

Teintes

En l'absence de références précises (ex: palette colorée déposée en mairie), la teinte sera choisie dans la gamme des coloris anciens du secteur, à base de gris, de beige colorés ou de brun foncé. Le blanc et les tons de bois naturels sont exclus. D'autres teintes pourront être étudiées au cas par cas, par recours à un coloriste.

Procédures

Toutes les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :

- d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,

- d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L422-2).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) ou des commissions des sites et espaces protégés (sites classés).

Pour vous renseigner

- Meiries.

- Direction Départementale de l'Équipement -- subdivisions et 82, rue du cdt Hugueny BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 30 79 79.

- Service Départemental de l'Architectures et du Patrimoine -- 82, rue du cdt Hugueny BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 02 10 76.

- Conseils en Architecture, Urbanisme et Environnement -- 16, rue des Abbés Durand -- 52000 Chaumont -- 03 25 32 52 62.

- Maisons Paysannes de France -- chez M. Roze -- 5, grand rue -- 52000 Villiers-le-sec -- 06 86 94 72 77.

- CAPEB -- 8, bd Barotte -- 52000 Chaumont -- 03 25 35 04 20.

Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible à l'Ordre des Architectes -- 10, bd Hippolyte Faure -- 51000 Châlons-en-Champagne -- 03 26 68 45 71).

- Artisan spécialisé (Chambre des Métiers -- 9, rue Decrès -- 52000 Chaumont -- 03 25 32 19 77).

Bibliographie

Dicobaf, J. De VIGAN, éd. Arcature.
L'architecture rurale française, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980.
Les couleurs de la France, J.P. LENCLOS, éd. Le Moniteur, 1990.
L'architecture rurale et bourgeoise en France, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Frelat et Cie, 1969.
Maisons Paysannes de France (revue).



Conception : Service Départemental de l'Architectures et du Patrimoine de la Haute-Marne en collaboration avec : MPP, CAPEB, CAUE 52, DDE, AMP, Ville de Chaumont/direction de l'urbanisme
Crédit photos : MPP, Ville de Chaumont/direction de l'urbanisme
Mise en page : DDE52/bureau Communication
Impression : Imprimerie du Petit-Cointra

Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Haute-Marne

Construire ou restaurer

LES BAIES ET LES MENUISERIES

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Haute-Marne. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoins par une étude spécifique.

Notre patrimoine architectural ne se réduit pas aux monuments historiques et à leurs abords immédiats.



L'architecture courante de la Haute-Marne qu'elle soit rurale ou urbaine est de qualité. Elle est composée d'éléments très simples : pierre, enduits, bois, tuiles, mais toujours cohérente et adaptée aux contraintes locales. Les divers pays - Plateau de Langres, Bassigny, Barrois, Vallage, Der, Amance et Apance, ...apportent une variété supplémentaire.

À l'intérieur de chacun d'eux il existe une forte unité. Elle exclut cependant toute uniformité, permet de se distinguer du voisin et de se situer. Ces caractères forment l'identité du pays, du village, et créent un cadre de vie agréable pour chacun. Ils constituent un attrait touristique, valorisent le département et le rendent économiquement attractif. Comment respecter ces caractères en adaptant les maisons anciennes aux besoins contemporains ? Faut-il oublier toutes les règles anciennes lorsque l'on crée du neuf, au risque de banaliser le paysage et perdre cette notion d'identité ? Ne peut-on, en choisissant des matériaux, formes et techniques régionales, favoriser l'artisanat et le développement local, maintenir le savoir-faire tout en permettant la créativité ?



Fiches prévues

Baies et menuiseries
Les couleurs
Les murs
Utilisation des combles
Le volet paysager du permis de Construire
Volumétrie et niveaux
Couvertures
Implantation des constructions
Clôtures

La texture et la teinte des murs, la couleur des menuiseries et ferronneries jouent un rôle prépondérant dans le résultat final. Comment choisir-les-vous ? Cette fiche vous propose des pistes.



Les modèles traditionnels

Encadrements

L'encadrement est soigné, en pierre de taille contre laquelle l'enduit vient mourir sans surépaisseur; la tablette d'appui est sans saillie, l'eau ruisselant ainsi au nu du mur sans créer de « moustaches ».

Au XIXe siècle et dans les années 1930, la brique remplace la pierre ou s'y associe.

Variantes:

- dans la région du Der, la brique d'encadrement prolonge le mur sans changement de nu,
- au XVe siècle, et perdurant quelquefois jusqu'au début XVIIIe, le linteau est à forme d'accolade avec chanfreins latéraux,
- au XVIIIe siècle, le linteau est fréquemment délardé (courbe à l'avant, droit au niveau de la menuiserie).



Formes des baies

Les baies sont plus hautes que larges, qu'il s'agisse des fenêtres, des petites baies d'évier ("borgnottes"), des portes ou des portails de granges. Ceci permet un éclairage maximum sans augmenter exagérément la longueur du linteau, élément fragile (en bois ou pierre appareillée pour les grandes portées, monolithique autrement).



Divisions de la baie

Jusqu'au XVIe siècle, l'élément transparent est un vitrail monté au plomb, en verre soufflé teinté.

Dès le XVIIe siècle, la vitre rectangulaire en verre soufflé (3 de large pour 4 de haut à 4 de large pour 5 de haut) donne les divisions. Le modèle courant est la fenêtre à deux vantaux de trois vitres des XVIIIe, XIXe et début XXe siècles, pour une baie de 100 X 155 cm environ.

Les détails techniques qui font la différence visuelle

Pour gagner de la lumière, la largeur des profils est aussi réduite que possible, le dormant dépasse à peine de la feuillure.

Ex : l'appui est en quart-de-rond, le jet d'eau est en forme de doucine.



Occultations

Suivant le cas, elles sont réalisées: soit par des volets intérieurs se plaquant le long des ébrasements des murs, soit par des volets extérieurs (contrevents), pignons, à barres

sans écharpe (plutôt en milieu rural) ou persiennés à peinture embrevée (plutôt en milieu urbain), se repliant en façade ou en tableau.

soit, pour les immeubles, notamment sociaux de la fin du XIXe et du début du XXe siècles, par un store mince dont l'enroulement est masqué derrière un lambrequin ouvragé.



Portes et Portails

De forme plus ou moins sophistiquée suivant le standing du bâtiment, ils sont peints de ton moyen à sombre (modèles moulurés ou panneautés), du ton des autres menuiseries (modèles vitrés) ou huilés et grisés par le vieillissement naturel (modèles en planches assemblées).

Teintes

Elles appartiennent quasi exclusivement à la gamme des gris et des beiges, éventuellement colorés par des terres (ocres jaunes ou rouges, verts) ou du noir de fumée, et concernent tous les éléments en bois (fenêtres, volets, jambages de lucarnes, galeries...). Le blanc et le bois non traité sont d'un emploi très récent et sans référence locale. Dans le choix des couleurs, la sobriété est à privilégier (J.P. LENCLOS "Les couleurs de la France", éd. du Moniteur 1990). Cf. Fiche "enduits et couleurs".

Les besoins actuels

Ils sont de plusieurs ordres, d'ailleurs contradictoires:

Fenêtres et portes-fenêtres

Le besoin de lumière, incitant à des profils aussi minces que possible et à de grandes baies (notamment portes-fenêtres),

La recherche d'économies d'énergie, se traduisant par:

- une diminution des surfaces,
- un vitrage isolant, surtout intéressant pour amortir le bruit et éviter la condensation sur les vitres, mais coûteux,
- la pose de joints réduisant les entrées d'air, mais qui doivent être associés à un contrôle de la ventilation si l'on veut éviter condensations et moisissures.

L'économie d'entretien, favorisant le P.V.C. et l'aluminium (hors remplacement en fin de vie pour le PVC).

L'économie d'investissement, favorisant la réparation des fenêtres anciennes accompagnée de la pose de joints, sous réserve du choix d'un bon artisan.

Portes de garage:

- maniement facile et faible encombrement,
- adaptation à différents types de véhicules (camionnettes, camping-cars...).

Occultation:

- solidité (résistance à la grêle),
- facilité de fermeture,
- résistance à l'effraction.

Réduction de l'entretien (pour toutes les fermetures):

Celle-ci se traduit de deux manières:

- le gros entretien: tous les ans pour les vernis, tous les deux à cinq ans pour les lasures, tous les dix ans pour les peintures de qualité,
- le nettoyage régulier nécessaire sur l'aluminium et le PVC,
- la sécurité incendie et risques d'émanation gazeuses liés aux matériaux synthétiques.

Principes dans un environnement traditionnel

En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante. Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant, basée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.



Transcription réglementaire

Les couleurs des murs, menuiseries, ferronneries, bardages, couvertures seront choisies :

- soit dans les **teintes de base** de la fiche « les couleurs »,
- soit dans les **teintes spécifiques** de la fiche « les couleurs » à l'issue d'une réflexion tenant compte des spécificités du bâtiment et / ou de son environnement,
- soit dans la **palette élaborée au niveau de la commune** lorsqu'elle existe, précisant la fiche « les couleurs » en fonction des traditions locales élaborée par le SDAP,
- soit en reprenant la teinte d'origine retrouvée sur l'élément d'architecture.



Procédures

Les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :

- d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,
- d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L422-2).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) ou des commissions des sites et espaces protégés (sites classés).

Pour vous renseigner

- Mairies.
- Direction Départementale de l'Équipement -- subdivisions et 82, rue du cdt Hugueny BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 30 79 79.
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine -- 82, rue du cdt Hugueny BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 02 10 76.
- Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement -- 16, rue des Abbés Durand -- 52000 Chaumont-- 03 25 32 52 62.
- Maisons Paysannes de France -- chez M. Roze -- 5, grand rue -- 52000 Villiers-le-sec -- 06 86 94 72 77.
- CAPEB -- 8, bd Barotte -- 52000 Chaumont -- 03 25 35 04 20.
- Fédération du bâtiment et des travaux publics de la Haute-Marne -- 7, rue de la Maladière -- 52000 Chaumont -- 03 25 03 02 94

Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible à l'Ordre des Architectes -- 10, bd Hippolyte Faure -- 51000 Châlons-en-Champagne -- 03 26 68 45 71).
- Artisan spécialisé (Chambre des Métiers -- 9, rue Decrès -- 52000 Chaumont -- 03 25 32 19 77).

Bibliographie

Dicobal, J. De VIGAN, éd. Arcature.
L'architecture rurale française, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980.
Les couleurs de la France, J.P. LENCLOS, éd. Le Moniteur, 1990.
L'architecture rurale et bourgeoise en France, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969.
Maisons Paysannes de France (revue).



Conception : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Marne en collaboration avec : MPP, CAPEB, CAUE 52, DDE, AMF, ville de Chaumont/direction de l'urbanisme
 Crédits photos :

MEP, ville de Chaumont / direction de l'urbanisme,
 Luc Joudinaud : Carte architecturale des Pays hauts-marnais
 Mise en page : DDE 52 / bureau Communication
 Impression : Imprimerie du Petit-Cloître

Service
 Départemental
 de
 l'Architecture
 et du
 Patrimoine de
 Haute-Marne

Construire ou restaurer

LES COULEURS

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Haute-Marne. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique.

En Haute-Marne, la peau des bâtiments et les couleurs de ses différents composants sont un élément essentiel d'insertion dans le paysage, marquant la présence des bâtiments sans l'imposer.

Les avis sur les couleurs et les textures sont souvent divergents. Selon sa culture ou sa sensibilité, chacun trouve tel secteur trop triste ou telle maison trop voyante, d'où la nécessité d'une **approche objective** de ce domaine.

Rappelons que l'usage de la couleur est attesté sur nombres d'édifices anciens. Les traces en sont souvent plus perceptibles en intérieur (églises par exemple), protégés des intempéries, que sur les façades. Néanmoins, un **simple sondage** (grattage successif des différentes couches) permet souvent de retrouver les modèles d'origine.

Chaque époque présente une ou des **tendances** différentes, mais la gamme des produits disponibles limite la palette autour de **quelques dominantes**. Dans ces conditions, s'est souvent établie une harmonie assez subtile, aussi éloignée des teintes fortes du Midi ou de Bretagne que de l'uniformité des enduits ou menuiseries récents.

Il convient également de signaler que le **vieillessement naturel** des parements contribue à adoucir la perception d'ensemble.



Fiches prévues

Baies et menuiseries
 Les couleurs
 Les murs
 Utilisation des combles
 Le volet paysager du permis de Construire
 Volumétrie et niveaux
 Couvertures
 Implantation des constructions
 Clôtures



Les nuanciers

Les palettes de cette fiche présentent une gamme "à double déclic". Des teintes de base utilisables partout :

- des teintes de base,
- des teintes plus spécifiques marquées par un astérisque (*) à étudier au cas par cas.



Les couleurs des murs

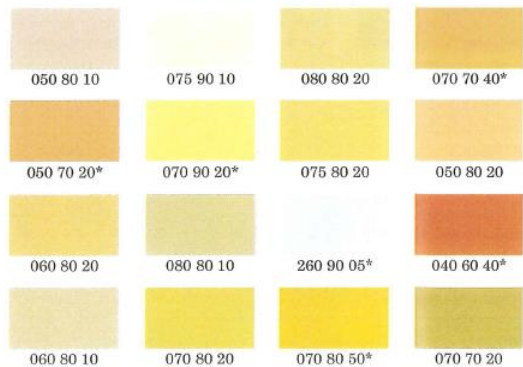
Pierres, enduits, ossatures des lucarnes

Les matériaux et colorants

- soit par le choix du **matériau** lui-même, issu de carrières locales, pierre calcaire grise, grès ocre jaune, terre du Der, brique,
- soit par la coloration **des joints ou des enduits** par des terres, sables ou briques pilées,
- soit par un **badigeon** de lait de chaux coloré par des terres naturelles, notamment l'ocre jaune, l'ocre rouge, la terre de sienne ou d'ombre et appliqué sur la maçonnerie enduite à la chaux,
- soit par des **peintures** ou lasures sur les éléments en bois.
- les ossatures des lucarnes et **galeries** prennent la teinte de la façade
- les pans de bois et les vérandas doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas.



Enduits (réf. RDS)



Les couleurs

Les couleurs des menuiseries

Fenêtres, volets

Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant - antiseptique ou non - tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat).

On se tiendra à cette gamme de tons, y compris pour les bâtiments construits au XX^e siècle, **en privilégiant des tons moyens ou pâles**, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres ou des enduits.

Les lasures permettent d'obtenir la teinte tout en conservant la texture du bois, mais elles nécessitent une reprise plus fréquente que les peintures.

Menuiseries (réf. RDS)



Attention

Le **choix** d'une couleur est une opération **difficile** et la teinte choisie sur un nuancier peut donner des résultats très différents en fonction :

- de la **taille** du support à traiter,
- de l'**aspect de la surface** (lisse/grenue, mate/brillante...),
- des couleurs des **surfaces voisines**,
- pour les enduits naturels, du degré et de la vitesse de séchage.

un essai en vraie grandeur est vivement conseillé : env. 1m² réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.

Les couleurs des portes, portails et ferronneries

Portes et portails (P) (réf. RDS)

(bois ou métal)



000 45 00 P*



030 40 30 PF*



070 40 10 P*



030 40 40 P*



170 30 10 PF



240 60 20 P

Ferronneries (F) (réf. RDS)

(garde-corps, grilles, marquises...)



010 20 20 PF



240 40 25 PF*



040 40 30 PF



060 50 10 PF



110 30 20 P*



240 30 10 F



160 30 20 PF



250 20 25 PF



000 25 00 F



030 40 40 PF*



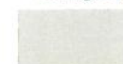
170 30 15 PF



070 70 40 P*

Les couleurs des bâtiments agricoles

Bardages (B), couvertures (C) (réf. RAL classic & réf. RDS)



9002 B*



7032 B*C*



7022 C



1002 B*



7006 B



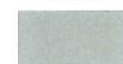
1019 B*



8014 B*



070 80 30 BC



4750 C*



6003 BC



6011 B



8012 C

Remarque

Les couleurs de ce nuancier sont données à titre indicatif.

Le procédé utilisé pour imprimer cette fiche ne permet pas une reproduction exacte des couleurs préconisées.

Veillez vous référer au numéro indiqué sous les pastilles échantillons qui correspond aux nuanciers Ral Design System (RDS) et RAL Classic du bâtiment.



Transcription réglementaire

Des **dispositions différentes** peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

- En **réfection** de bâtiment existant, les travaux sur façades permettront de maintenir ou de retrouver son caractère d'origine.
- L'enduit sera **réalisé** à base de chaux hydraulique naturelle ou aérienne NHL, CL ou DL + sable + teintes ou avec un produit tout prêt à base de chaux aérienne.
- L'enduit reprendra la **teinte** d'origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la **tonalité** de la pierre locale dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage (cf. fiche « les couleurs » ou palette locale disponible en mairie lorsqu'elle existe).
- La **finition** sera :
 - traditionnelle **épaisse** (à 3 passes) avec parement « **taloché** » ou « **gratté** », traditionnelle **mince** (à 2 passes) non dressée, dessinant sans sur-épaisseur des encadrements réguliers.

Le parement sera :

- **lissé** « à la truelle »,
- d'aspect « **jeté** au balai »,
- à **pierre vue**, raclé à la truelle,
- talochée fin, sans **baguette** d'angle,
- talochée fin, non **dressée**,
- teinté par un **badigeon** à base de chaux, par une **peinture minérale** ou par une **lasure** suivant la nature du support,
- en bardage **bois peint** ou **traité** aux sels métalliques pour permettre un vieillissement naturel.

- Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre ou en brique, les **encadrements** seront soulignés par un ton ou une finition différant légèrement du corps d'enduit.
- Les **chainages** d'angle seront recouverts s'ils sont d'aspect irrégulier.
- Le **décor** d'enduit existant sera repris à l'identique (dessin, finition et teintes).
- Le mur de **clôture** aura un aspect à joints **vifs**, sans mortier apparent.

Procédures

Avant tous travaux, il est préférable de prendre contact avec la mairie ou la DDE pour connaître la procédure à utiliser.

Les créations ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie :

- d'un Permis de Construire dans les cas prévus à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- d'une Déclaration de Travaux dans les autres cas (art. L422-2).

Les créations ou modifications de clôtures nécessitent le dépôt en mairie d'une Déclaration de Travaux, dans les cas prévus à l'article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France : abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, ZPPAUP, (zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), sites inscrits ou classés.

Le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, corniches, cratichus...), en bois (poutres, boiseries...) ou en métal, est soumis à certaines obligations (comportant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).

DDCCRF

Pour vous renseigner

- Mairies.
 - DDE, direction départementale de l'équipement -- 82, rue du cdt Huguéy BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 30 79 79.
 - SDAP, service départemental de l'architecture et du patrimoine -- 82, rue du cdt Huguéy BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 02 10 76.
 - DDCCRF, direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes -- 5, rue du 14 juillet BP 553 -- 52012 Chaumont.
 - CAUE, conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement -- 16, rue des Abbés Durand BP 178 -- 52000 Chaumont -- 03 25 32 52 62.
 - MPF, maisons paysannes de France -- chez M. Roze -- 5, grand rue -- 52000 Villiers-le-sec -- 06 86 94 72 77.
 - CAPEB, chambre artisanale des petites entreprises du bâtiment -- 8, bd Barotte -- 52000 Chaumont -- 03 25 35 04 20.
 - FDBTP, fédération départementale du bâtiment et des travaux publics de la Haute-Marne -- 7, rue de la Maladière -- 52000 Chaumont -- 03 25 03 02 94
- Pour établir et réaliser votre projet**
- Architectes (tableau régional disponible à l'Ordre des Architectes -- 10, bd Hippolyte Faure -- 51000 Châlons-en-Champagne -- 03 26 68 45 71).
 - Artisan spécialisé (Chambre des Métiers -- 9, rue Decrès -- 52000 Chaumont -- 03 25 32 19 77).

Bibliographie

Dicobat, J. De VIGAN, éd. Arcature.
L'architecture rurale française, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980.
Les couleurs de la France, J.P. LENGLOS, éd. Le Moniteur, 1990.
L'architecture rurale et bourgeoise en France, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Féral et Cie, 1969.
Maisons Paysannes de France (revue).
Les cahiers de Terres et Couleurs, www.terresetcouleurs.com
DTU N°26.1.mai 1990, enduits aux mortiers, de ciments, de chaux et de mélange plâtre et chaux aérienne, éd. CSTB.



Conception :
 Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Marne en collaboration avec :
 Conseil Général de la Haute-Marne, MPF, CAPEB, CAUE 52, DDE, AMF,
 ville de Chaumont/direction de l'urbanisme
 Crédit photos :
 MPF, ville de Chaumont / direction de l'urbanisme, SDAP52 et 21, Rémy Simar : Plan Libre,
 Valentin SARI, Luc Joudinaud : Carte architecturale des Pays haut-marnais
 Mise en page :
 DDB 52 / bureau Communication
 Impression :
 Imprimerie du Petit-Cloître - 62200 Langres

Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Haute-Marne

Construire ou restaurer

LES MURS

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Haute-Marne. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique.



La Haute-Marne se situe au confluent de multiples influences architecturales, **aux confins de quatre régions** aux caractères affirmés : Champagne, Lorraine, Bourgogne et Franche-Comté.

Avec de puissants plateaux calcaires, la principale ressource en matériaux de construction en Haute-Marne est la **pierre calcaire** (pierre de Savonnnières, pierre de Chevillon, calcaire du Barrois, pierre de Cohons...) et le **grès gris** de la région de Bourbonne-les-Bains.

Dans les vallées, les **sables** ou les **terres locales** ont souvent été utilisés comme matériaux, dans la composition des **enduits** de façades. Les variations de couleur de ces enduits sont directement liées aux différents types de sables ou de terres employés.

Au **Nord**, dans la Champagne humide, domine l'architecture à pans de bois. Dans le **Sud-Ouest** et l'**Est**, les murs de moellons équarris, clôtures de pierres sèches, toitures de laves contribuent à donner un caractère minéral aux villes et villages. Au **Sud**, la pierre la plus utilisée est un calcaire à entrecrois qui a servi pour la construction de la cathédrale de Langres.

Bois apparents ou bois cachés, murs enduits ou pierres vues, crépi simple ou faux appareil, chaque époque a apporté ses modes, évitant ainsi la monotonie.

Fiches prévues

Boies et menuiseries
 Les couleurs
 Les murs
 Couvertures
 Utilisation des combles
 Le volet paysager du permis de Construire
 Volumétrie et niveaux
 Implantation des constructions
 Clôtures

Malgré cette diversité, l'architecture rurale de la Haute-Marne reste relativement homogène par les techniques employées. Que l'on construise ou que l'on restaure, la connaissance de ces techniques anciennes et des autres solutions modernes permet de respecter cette unité tout en répondant aux besoins actuels et en affirmant son identité.



Les matériaux traditionnels

Le mur de pierre

Constitué de **pierres** locales assemblées avec du **mortier de chaux** (voir encadré) et de **sable** qui provient de l'érosion de ces mêmes pierres, le mur est un ensemble cohérent où chaque matériau est en adéquation avec son voisin. Son épaisseur varie généralement de 50 à 80 cm.

Ce mur **n'est pas une barrière étanche**. L'épaisseur de pierre offre une forte **inertie thermique** (habitat frais l'été, tempéré l'hiver). La relative porosité du matériau implique un important échange gazeux et hydraulique avec l'atmosphère: **l'humidité traverse doucement le mur**, depuis le sol et dans son épaisseur. C'est un phénomène normal tant qu'il est mesuré, cela prouve même « la bonne santé » du mur.

Il ne faut donc pas chercher à :

- **isoler** un mur ancien selon des normes prévues pour le bâti contemporain.
- **rendre étanche** le mur (ciment, peintures plastiques...): l'humidité remontant du sol s'y trouverait prisonnière et créerait à moyen terme (20 à 30 ans) des désordres importants.

La brique pleine

Elle est d'usage peu fréquent : cités industrielles, ouvrages ponctuels tels que les encadrements, frises et bandeaux, remplissage de pans de bois. Poreuse, la brique doit être protégée de l'humidité.



Le mur à pans de bois

On le trouve autant en ville qu'en milieu rural. Le remplissage était réalisé en pierres de faible hauteur, en briques ou torchis (terre argileuse + foin, fixés sur des baguettes de bois). Il est de faible épaisseur (17 cm environ). Dans la région du DER, il est protégé par un bardage de planches verticales ou de clins horizontaux (sur les façades exposées au vent dominant).

Les finitions traditionnelles

L'enduit traditionnel

Il assure la **pérennité du mur** en permettant à la vapeur d'eau de sortir sans laisser la pluie entrer. Il protège les pierres ou les briques du gel et des attaques acides. Il laisse le mur respirer et évite les moisissures. L'enduit est un **régulateur thermique**.

La **parenté du matériau** utilisé (chaux) avec celui constituant le mur (calcaire) permet un bon accrochage par **réaction chimique**. Sa **souplesse** lui permet de suivre les petites déformations ultérieures du mur sans se fissurer.

Il met en évidence les **pierres taillées** en vue de rester apparentes et souligne les proportions de la façade.

Les matériaux actuels

Le béton coulé

Il est très utilisé dans les immeubles urbains du fait de sa grande résistance, même en faible épaisseur, et de la possibilité de lui donner un aspect lisse dès le coulage.

Les agglomérés de ciment

Matériau le plus répandu, notamment en construction individuelle, l'aggloméré de ciment permet une mise en œuvre rapide, même sans qualification. Il n'offre toutefois **ni isolation, ni inertie thermique, ni aspect fini satisfaisant**.

La brique creuse

Ses **qualités d'isolation** en forte épaisseur (briques à rupture de joints) lui donnent une nouvelle attractivité. La brique creuse est enduite sauf dans quelques bâtiments à l'architecture affirmée.

L'aspect des murs

Chaux ou ciment?

Tous deux sont obtenus par cuisson du calcaire. Un calcaire pur donnera de la **chaux naturelle aérienne** (en poudre ou en pâte): blanche, très souple, elle fait sa prise lentement par carbonatation à l'air. C'est celle qui est traditionnellement utilisée (réf. CL ou DL).

Plus le taux d'impureté (argile) augmente, plus la chaux devient **hydraulique** (elle fait sa prise en présence d'eau): plus solide mais aussi plus résistante au passage de la vapeur d'eau et sujette à fissuration. En restauration de bâti ancien, on se limitera à la chaux **hydraulique naturelle** marquée NHL.

Les **ciments**, avec ou sans additifs sont des chaux très hydrauliques, très durs et très étanches. Sur les murs, leur microfissuration **piège l'humidité qui ne pourra pas ressortir**.

Un **badigeon** est constitué de chaux pure et d'eau (lait de chaux) teinté par des **colorants naturels** (terres, ocres). Il peut présenter des caractéristiques bactéricides et fongicides.



Les finitions actuelles

Sur mur épais (maçonnerie ancienne de pierre ou brique pleine)

Après s'être assuré de l'absence de remontées capillaires, au besoin en réalisant un drainage, la reprise en **enduit traditionnel** est la meilleure solution, d'autant qu'elle peut se limiter aux parties soufflées (un **badigeon** redonnera l'unité de teinte à l'ensemble).

Attention, les normes actuelles conduisent à utiliser des dosages supérieurs en chaux plus pure et des sables moins terreux. La tonalité générale est ainsi beaucoup plus claire et il faut la corriger, par exemple en mélangeant de la chaux plus grise et en ajoutant une teinte à base de terre (ocre naturel) ou de la brique pilée.

Lorsque l'enduit est en bon état, un lavage suivi de l'application d'une couleur (badigeon) suffira: badigeon de chaux sur maçonnerie à la chaux, peinture de type minéral sur support ciment.

Sur maçonnerie creuse ou coulée

Diverses solutions sont possibles:

- **enduit traditionnel** de composition adaptée ou **monocouche** (sur agglomérés de ciment ou briques creuses),
- **enduit pelliculaire ou lasure** (sur béton banché), état naturel (béton à empreinte).

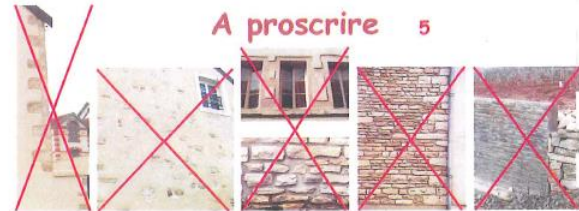
L'aspect fini dépendra du type du bâtiment et du cadre environnant:

- **secteur urbain**: forte planéité de l'enduit,
- **bourg ou village**: la souplesse prévaut. L'enduit non dressé évite une surface sèche ou uniforme (pas de baguette d'angle en plastique!).



Sur une architecture créative

Les ossatures bois, bardages divers, textures du béton permettent des choix différents de la tradition, pourvu qu'ils soient justifiés et n'apparaissent pas comme un acte gratuit.



Aspect du mur	Type habituel de construction	Aspect des encadrements et chaînages	Caractéristiques du revêtement	Épaisseur
Enduit épais 1	Habitation de qualité jusqu'au XIX ^{ème} siècle puis tout type de bâtiments.	En saillie d'environ 2 cm par rapport à la maçonnerie. Si le chaînage d'angle n'est pas saillant, il peut être redessiné en faux-appareil.	Enduits à 3 couches : - un gobetis/garnissage des joints à niveau pour l'accroche (forte granulométrie) - un corps d'enduit épais (forte ou moyenne granulométrie) - une fine couche de finition (faible granulométrie), elle donne la texture finale et peut être badigeonnée (décor et protection).	Minimum 20 mm
Enduit mince 2	Cas général des habitations	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. L'encadrement est visible, redessiné par une bande régulière (env. 17 cm de largeur).	Enduit à 2 couches: - un gobetis/garnissage des joints à niveau - une couche mince : polissage de chaux armée de fibres, lissée et badigeonnée ou bien enduit au balai.	Saillie sur la pierre : polissage = 2mm enduit au balai = 5mm
Enduit à pierre vue 3	Bâtiments annexes. Toutes composantes de l'habitat rural populaire jusqu'au XX ^e s.: fermes, maisons d'ouvriers, lavoirs...	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. Les irrégularités des encadrements restent visibles.	Enduit à 1 couche : Garnissage des joints et finition en une seule passe. Seul le surplus de mortier est enlevé par la truelle. Les morceaux de pierre restant visibles sont colorés par la laitance.	Bouche tous les creux, au ras des pierres saillantes.
Jointoiement 4	Bâtiments de grande qualité, en pierre de taille (arêtes parfaites), à joints de largeur constante.	L'ensemble des pierres est visible.	Joints dans le ton de la pierre ou joints rouges additionnés de briques pilées, à niveau, de même texture que la pierre (brossés ou lissés).	Au niveau de la pierre
5	Mode récent à PROSCRIRE sur maçonnerie de remplissage.	L'ensemble des pierres est visible, les irrégularités comme celles qui ont été dressées pour être vues.	Joint de ton clair ou gris foncé.	Au niveau de la pierre ou en creux
Joints vifs 6	Murs de clôture.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage.	Néant.	Néant.
Pans de bois 7	Immeubles urbains et fermes rurales jusqu'au XIX ^{ème} siècle.	L'ossature reste naturelle ou est peinte dans une gamme très réduite (gris, ocre jaune, rouge « sang de bœuf »).	Enduit mince sur le remplissage. En cas de bardage, celui-ci est traité aux sels métalliques pour permettre un vieillissement naturel.	Au nu des bois.