DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE PLIVOT

REGLEMENT

CAECPC - Direction Aménagement & Urbanisme Règlementaire

Lu pour être annexé à la délibération du 27/09/2019
Approuvant le P.L.U de Plivot
Le Maire,

Table des matières

I. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES..... 5

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) 5

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLAN LOCAL D'URBANISME A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 5

ARTICLE 3 – AUTRES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT NOTAMMENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL 7

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS ET AUX DECLARATIONS PREALABLES 10

ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS 13

II. DÉFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES..... 15

DEFINITIONS 15

DC1. DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 17

DC2. DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 18

DC3. DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES 23

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)..... 24

U1. Destination des constructions, usage des sols et activités 24

U2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 24

U3. Equipements, réseaux et emplacements réserves..... 26

IV. DISpositions applicables aux zones à urbaniser (AU) 27

AU1. Destination des constructions, usage des sols et activités 27

AU2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 27

AU3. Dispositions communes relatives aux équipements, réseaux et emplacements réserves..... 27

V. Dispositions applicables aux zones agricoles (A).....28

A1. Destination des constructions, usage des sols et activités..... 28

A2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 28

A3. Equipements, réseaux et emplacements réserves..... 29

VI. Dispositions applicables aux zones naturelles (N).....30

N1. Destination des constructions, usage des sols et activités 30

N2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 30

N3. Equipements, réseaux et emplacements réserves..... 31

VII. Annexes au règlement.....32

Liste des espèces végétales recommandées 32

Nuancier..... 33

I. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune de Plivot.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Le règlement de PLU détermine le droit des sols en lien avec le règlement graphique.

Le règlement graphique reporte les différentes zones du PLU ainsi que des indications renvoyant à des dispositions règlementaires :

- Les périmètres d'OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité à l'exception des dispositions traduites dans le règlement qui s'appliquent en conformité.
- Les emplacements réservés,
- Les espaces boisés classés,
- Les éléments de paysage bâti ou naturel protégés

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLAN LOCAL D'URBANISME A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Indépendamment des dispositions du présent plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4, et R. 111-20 à R111-27 dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme contenus dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et 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."

Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges 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."

Article R111-20 du code de l'urbanisme portant sur la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements
" Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

Article R111-21 du code de l'urbanisme portant sur la densité et la reconstruction des constructions

" La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. "

Article R111-22 du code de l'urbanisme portant sur la densité et la reconstruction des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. "

Article R111-23 du code de l'urbanisme portant les performances environnementales et énergétiques

" Pour l'application de l'article L. 111-16*, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. "

Article R111-24 du code de l'urbanisme portant les performances environnementales et énergétiques

" La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. "

Article R111-25 du code de l'urbanisme portant sur la réalisation d'aires de stationnement

" Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

Article R. 111-26 du code de l'urbanisme portant sur la protection de 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. "

Article R. 111-27 du code de l'urbanisme portant sur la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

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

ARTICLE 3 – AUTRES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT NOTAMMENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire, exceptés les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 et L. 111-22 qui ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article L111-11 du code de l'urbanisme portant sur la desserte des terrains

" Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. "

Article L. 111-12 du code de l'urbanisme portant sur le raccordement aux réseaux

" Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. "

Article L. 111-13 du code de l'urbanisme portant sur l'interdiction d'accès à certaines voies

" Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'État."

DENSITE ET RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS

Article L. 111-14 du code de l'urbanisme portant sur la surface de plancher

" Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. "

Article L. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. "

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

Article L. 111-16 du code de l'urbanisme portant sur à l'utilisation de matériaux renouvelables

" Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. "

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article L. 111-19 du code de l'urbanisme portant sur les aires de stationnement annexes d'un commerce

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

NOTA :

Conformément à l'article 86 II de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, les présentes dispositions s'appliquent aux permis de construire dont la demande a été déposée à compter du 1er mars 2017.

Article L. 111-20 du code de l'urbanisme portant sur les aires de stationnement annexes d'un cinéma

" Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. "

Article L. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur les aires de stationnement annexes d'un commerce

" Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. "

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article L. 111-23 du code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

" La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. "

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Article L. 111-24 du code de l'urbanisme

"Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. "

CAMPING, AMENAGEMENT DES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS, IMPLANTATION DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET INSTALLATION DES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET DES CARAVANES

Article L. 111-25 du code de l'urbanisme portant sur l'installation et l'implantation des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

" Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. "

ESPACES PROTEGES

Article L. 113-1 du code de l'urbanisme portant sur les espaces boisés

" 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 ou des plantations d'alignements. "

Article L. 113-2 du code de l'urbanisme portant sur les espaces boisés

" 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce

plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. "

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AUTORISATIONS ET AUX DECLARATIONS PREALABLES

Article L421-1 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, soumises à autorisation

" Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.
Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. "

Article L. 421-2 du code de l'urbanisme portant sur les travaux, installations et aménagements nécessitant un permis d'aménager

" Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager. "

Article L. 421-3 du code de l'urbanisme portant sur les démolitions de constructions soumises à un permis de démolir

" Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L. 421-4 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux soumis à déclaration préalable

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.
Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.
Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1. "

Article L. 421-5 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme

" Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :
a) De leur très faible importance ;

b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;

c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;

d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation. "

Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation

" Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

" Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme

"À l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

Article L421-9 du code de l'urbanisme portant sur les constructions achevées

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.
Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :
1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Les règles du P.L.U. s'appliquent, sous réserve du droit des tiers, et sans préjudice des autres législations concernant notamment :

- les Servitudes d'Utilité Publique (figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme),
- le Droit de Préemption Urbain.
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique,
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, …
- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, ainsi que celles dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ont été maintenues.

Le risque d'inondation

La commune est concernée par le risque d'inondation (R 111.3 valant PPRn). Le PPRi d'Épernay a été prescrit le 17 octobre 2017, mais au moment de l'approbation du PLU, le règlement de ce PPRi n'est pas encore établi. Le document cartographique d'aléa inondation fait apparaitre les zones exposées au risque d'inondation suite au débordement de la Marne et à la rupture de la digue du lac du Der. Le règlement du PPRi une fois établi s'imposera aux règles du PLU.
Dans l'attente du PPRi, les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans l'un des secteurs d'aléa inondation édicté par les services d'Etat sont délivrées après consultation de leur service.

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Rappel des dispositions prises par arrêté municipal ou départemental

Edification de clôtures

L’édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l’article L421-4 du Code de l’urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 02/05/2008.

Zone de bruit

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 Juillet 2001 et du 16 Juillet 2004.

ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Les zones urbaines dites " zones U "

Article R. 151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :
- **la zone UA** : zone correspondant à la partie agglomérée et ancienne de la commune ;
- **la zone Ui :** zone correspondant à la partie agglomérée de la commune soumise aux aléas inondations identifiées dans la cartographie des aléas inondations du Plan de prévention des risques inondations en cours d'élaboration ;
- **la zone UB :** zone correspondant à la zone de développement du bourg à partir des années 1970 ;
- **la zone UL :** secteur urbanisé de l'aérodrome ;
- **la zone UM :** secteur urbanisé en mutation.

Les zones à urbaniser dites " zones AU "

Article R151-20

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

Article R151-21

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les zones agricoles dites " zones A "

Article R151-22

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.

Les zones agricoles comprennent :
- **la zone A** : zone agricole
- **la zone Al :** zone désignant le secteur couvert par le terrain d'aviation et l'aire de grands passages des gens du voyage

Les zones naturelles et forestières dites " zones N "

Article R151-24

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, cultivés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles comprennent :
- **la zone N** : zone naturelle de la vallée de la Marne ;
- **la zone Nj** : zone comprenant les jardins familiaux et les vergers dans le secteur situé entre la zone urbaine et la rivière Les Tarnauds ;
- **la zone Np :** zone comprenant le secteur utilisé pour l'activité de récupération et de tri de matériaux non-polluants ;
- **la zone Nh :** comprend les secteurs de fonds de parcelles soumis aux aléas inondations et pouvant accueillir les extensions des bâtiments d'habitation existants situés en zone Ui contigüe.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation,

- des éléments naturels remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement défini des prescriptions spécifiques

O.A.P.

Le PLU comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent les secteurs suivants :

- OAP 1- Le Lavarroux
- OAP 2- Les Tours
- OAP 3- La Croix Saint Loup et la rue Vicomté
- OAP 4- Le Poirier du Diable

II. DÉFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent titre regroupe :
- des définitions de termes employés dans le règlement de chaque zone. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.
- des dispositions réglementaires applicables dans toutes les zones et qu'il n'y a pas lieu de reproduire dans le règlement de chaque zone.

DEFINITIONS

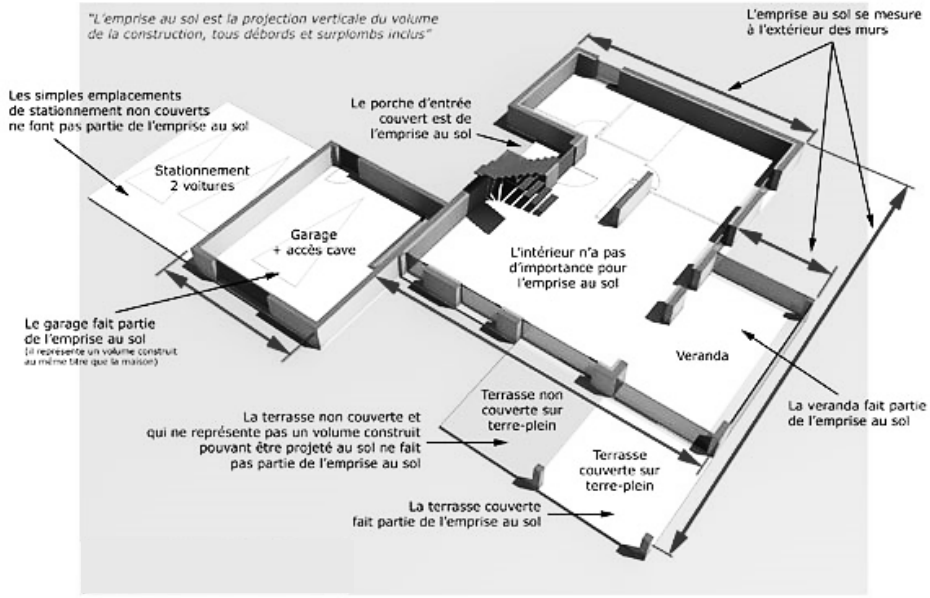
L'alignement correspond à la limite entre les voies ou emprises publiques, (ou voies privées le cas échéant) et les propriétés privées riveraines. En imposant une implantation à l'alignement, l'objectif recherché est de créer un front bâti continu le long de la voie.
Les éléments de construction, tels que auvents, avancées de toiture, ou autres éléments en saillie de la façade ne sont pas soumis à cette règle.

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement :
- les limites latérales : toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen;
- les limites de fond de parcelle.

Les voies peuvent être publiques ou privées et être ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies cyclables ou voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
Une unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

On entend par **opération d'aménagement d'ensemble** toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (cf. Art. R. 420-1 du Code de l'urbanisme)
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. De même, les terrasses, dalles ou plateformes en RDC qui ne forment pas de volume pouvant être projeté au sol, dont la surélévation au-dessus du sol ne dépasse pas 60 cm et qui ne nécessitent pas de fondations profondes, ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.



La surface de plancher est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

L'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, est l'espace non consommé par le bâti, par les aires de stationnement en surface, ou par les rampes d'accès.

Un espace libre peut être qualifié de **« pleine terre »** si son revêtement est perméable, et ne compte aucune construction, ni installation sur une profondeur de 10 mètres excepté le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations.

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

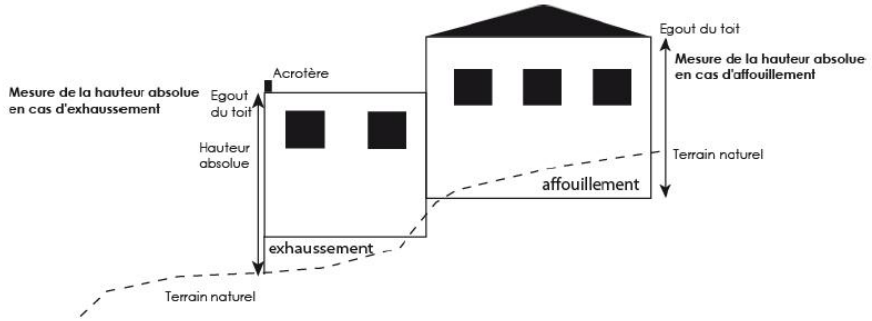
La hauteur maximale d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement à l'acrotère et/ou au faîtage d'une part et le niveau du sol naturel d'autre part. (Niveau du sol existant avant travaux ou cote NGF).
Les éléments techniques (cheminées, conduits de fumée, panneaux solaires, etc.) et lucarnes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Une annexe (ou dépendance) est une construction non habitable, indépendante de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (abri de jardin, garage, piscine, remise, barbecue ... etc.).

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

Une extension consiste en l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal. Une extension, au sens du présent règlement, ne peut excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
Au-delà de ce pourcentage, l'ensemble des travaux envisagés ne sont pas soumis aux prescriptions particulières des extensions, mais à celles des constructions nouvelles.

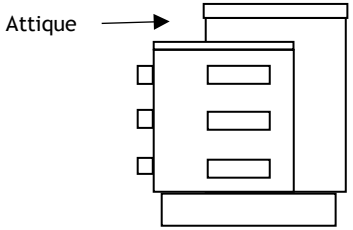
L'acrotère est un muret situé en bordure de toiture terrasse permettant le relevé d'étanchéité, en prolongement la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.



L'égout du toit est la partie inférieure d'un versant de toit en pente, situé en surplomb d'un mur.

Le faîtage est la ligne de jonction de deux versants d'une toiture, au sommet d'une construction.

L'attique est le dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.



L'affouillement de sol est le creusement ou l'excavation de sol conduisant à abaisser le niveau du terrain.

L'exhaussement de sol est l'élévation du niveau du sol par remblai.

DC1. DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article R151-29
Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

SALUBRITE ET SECURITE

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de chaque zone.

Le camping et le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés sans autorisation sont interdits.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SITUEES EN ZONE RISQUE INONDATION

Quelle que soit la zone d'aléa, les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...) sont interdits. De même les clôtures devront favoriser la transparence hydraulique.

Dans les espaces naturels ou agricoles concernés par un aléa d'inondation (fort, moyen, faible et exceptionnel), toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de limiter leur emprise au sol et d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel au niveau des plus hautes eaux majoré de 5 cm.
De même dans ces zones toute création ou extension de camping est interdite.

Dans les zones urbaines soumises à un aléa fort, des constructions nouvelles ou d'extension de projets existants peuvent être autorisées sous réserve de limiter leur emprise au sol et d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel au niveau des plus hautes eaux majoré de 5 cm.

Dans les espaces urbains soumis à un aléa moyen, faible ou exceptionnel, les constructions nouvelles ou d'extension de projets existants sont autorisées sous réserve d'édifier le seuil du premier plancher habitable ou fonctionnel au niveau des plus hautes eaux majoré de 5 cm.

Quelle que soit la zone d'aléa, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront comporter de cave ou de sous-sol. Elles devront situer le seuil du premier plancher habitable au niveau des plus hautes eaux majoré de 5 cm.
Pour les constructions existantes, il est rappelé que les installations électriques, chaudières, cuves de fuel ne doivent pas être installées en sous-sol.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires :
- à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans le zonage,
- à une amélioration de l'état existant,
- à la réalisation d'ouvrages liés à la gestion des réseaux ou la rétention des eaux pluviales

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel.

MARGE DE RECUL HORS AGGLOMERATION PAR RAPPORT A LA ROUTE DEPARTEMENTALE 3 (RD3)

Pour toutes les zones situées le long de la RD3, une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 25 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions est demandée.

MARGE DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Cette prescription s'applique au cours d'eau *Les Tarnauds*.

Dans la bande **des 6 mètres** – Zone non aedificandi - mesurés du bord extérieur des berges, toute construction est interdite, à l'exception :
- Des rénovations et extensions des constructions existantes si elles ne présentent aucun risque lié à l'inondation;
- Des voies d'accès et des équipements qui leur sont directement liés, sous réserve d'aménagements hydrauliques permettant de ne pas impacter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau;
- Des clôtures grillagées sans murs de soubassement implantées à **6 mètres** au moins du bord extérieur des berges.
Toutes les mesures nécessaires seront exigées lors de l'instruction des demandes d'autorisation.

DEFENSE INCENDIE

La délivrance d'un permis de construire est conditionnée à la proximité de bornes ou poteaux d'incendie normalisés en bon état de fonctionnement.

DEPOTS DE MATERIAUX

Les dépôts et décharges de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ainsi que le stockage de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière sont interdits.
L'impact visuel des dépôts de matériaux de chantiers ou utilisés dans le cadre d'activités professionnelles ou agricoles doit être minimisé. Des plantations arbustives dissimulant le site de stockage des matériaux devront être effectuées pour tout entreposage supérieur à deux ans.

ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS APRES SINISTRE

Une construction sinistrée, existante à la date d'approbation du PLU, pourra être reconstruite sous réserve qu'elle soit reconstruite à l'identique, de même destination et sur une même unité foncière. La reconstruction d'un bâtiment sinistré ne peut être accordée lorsque la zone demeure exposée aux risques.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU REGLEMENT DU PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, et que le règlement ne prévoit pas explicitement une mesure spécifique à ces constructions à titre dérogatoire, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

DC2. DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Volumétrie et implantation des constructions

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Les CINASPIC sont des constructions et équipements accessibles au public, exploités par une autorité publique ou une personne privée, et affectés à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

En cas d'impossibilité de respecter les dispositions du présent PLU, notamment pour des raisons techniques, les CINASPIC pourront déroger à certaines dispositions, notamment relatives à l'implantation et au volume des constructions, sous réserve de soigner l'aspect extérieur.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
Les couleurs des façades (enduits, briques peintes, menuiseries, ferronneries) devront être conforme au nuancier conseil annexé au présent règlement.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être enduits.
Aucun appauvrissement du bâti ne sera toléré.
Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Détails architecturaux

En cas de travaux exécutés sur une construction existante, les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés.

Protection spéciale

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments. Les prescriptions indiquées dans les fiches en annexes devront être respectées.
Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Toitures

Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect.
En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de celle de la tuile rouge et grise(couleur rouge vieillie ou brunes, tuiles plates, ardoises grises).
Les tuiles canal sont interdites.
Les toitures terasses et les pentes de toitures inférieures à 10° sont interdites.
Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

Façades commerciales

Les façades commerciales (devanture, enseigne, banne, éclairage) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits.

LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardin au point le plus haut ne pourra pas dépasser 4 mètres. Ils seront réalisés en bois d'aspect naturel ou peint. Leur surface ne peut dépasser 10m².

Déchets

La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction. Toute nouvelle opération devra comporter une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets.

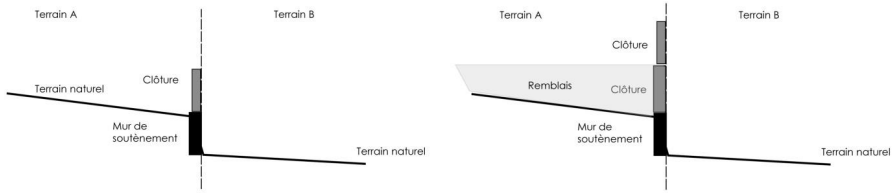
Dispositifs extérieurs

Les dispositifs techniques (antennes, paraboles, panneaux solaires ou photovoltaïques, climatiseurs…) doivent être intégrés dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils doivent être positionnés de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

CLOTURES

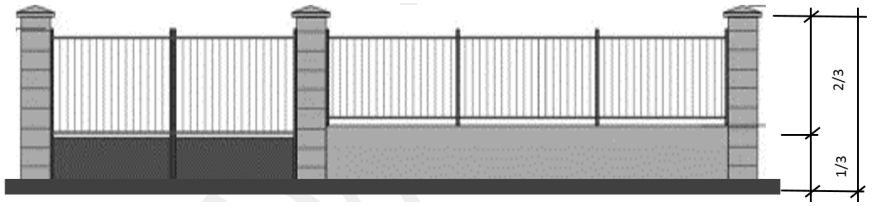
L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Exceptionnellement, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée si la conception urbaine du quartier le justifie.
Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de clôture. En revanche, les murs qui ont pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais sont considérés comme des clôtures.



Un mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture, toutefois au-delà de 2.50 m de hauteur, la clôture sera composée d'un dispositif à claire-voie (laissant entrevoir le jour).

En limite de voies et emprises publiques, les nouvelles clôtures seront composées :
- d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'une grille en métal ou en bois,
- d'un dispositif à claire-voie : haie végétale, grille ou grillage métallique doublé d'une haie végétale.



Sur les limites latérales et arrières, les nouvelles clôtures pourront être constituées :
- d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'une grille en métal ou en bois,
- d'un dispositif à claire-voie : haie végétale, grille ou grillage métallique doublé d'une haie végétale.

Les haies seront composées majoritairement d'essences locales (voir liste en annexe)
Dans tous les cas, sont interdits les clôtures composées de :
– plaques de béton préfabriqué, ajourées ou non
– murs avec parpaings apparents
– panneaux en bardage métallique ou en PVC
– canisses PVC
– bâches (plastiques ou textiles)

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, engazonnés, ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre.
Le présent règlement présente en annexe une liste des essences végétales recommandées à laquelle il convient de se référer pour les haies et les plantations.

Les espaces boisés classés et éléments naturels remarquables identifiés au titre du patrimoine végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.
Seuls leur entretien, régénération ou la création d'accès, sont autorisés.

Stationnement

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est obligatoire. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 mètres).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des

obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
(Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme)

Pour l'aménagement des surfaces de plancher existantes, la règle applicable est divisée par deux, toutefois les places de stationnement existantes doivent être conservées ou recréées par ailleurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-joint est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables à l'exception des places visiteurs.

Stationnement des véhicules électriques et des deux-roues

Les installations devront être conformes au Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs.

Les parcs de stationnement doivent disposer d'une installation nécessaire pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides, le nombre de places variant en fonction de la capacité de stationnement.

D'une manière générale, pour tous les équipements, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, à hauteur de 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher créée.

Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues, d'une surface minimum de 3 m² + 0.75 m² par T2 et 1.5m² par T3 ou +.
Ces emplacements devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière.

5 destinations et 20 sous-destinations

DESTINATIONS	NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT
Exploitations agricole et forestière	En fonction des caractéristiques du projet
• Exploitations agricoles	
• Exploitations forestières	
Habitations	
• Logements	1 place VL minimum / T1 ou T2 - 2 places VL minimum / T3 ou +
• Hébergements	1 place VL minimum / 2 logements en résidences seniors
Commerces et activités de service	
• Artisanat et commerce de détail	1 place VL minimum / 70m² de surface de plancher dédier à la vente
• Restauration	1 place VL minimum / 40m² de surface de plancher dédié au restaurant
• Commerces de gros	1 place VL minimum / 70m² de surface de plancher dédié à la vente
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place VL minimum / 70m² de surface de plancher dédié à la clientèle
• Hébergements hôteliers et touristiques	1 place VL minimum / 2 chambres
• Cinémas	1 place VL minimum / 50m² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
• Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1 place VL minimum/70 m² de surface de plancher
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques	1 place VL minimum/100 m² de surface de plancher
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place minimum / classe du 1er degré, 2 places / classe du 2nd degré 1 place VL / 2 lits ou 1 place VL minimum/50 m² de surface de plancher
• Salles d'art et de spectacles	1 place VL / 10 sièges
• Équipements sportifs	En fonction des caractéristiques du projet
• Autres équipements recevant du public	En fonction des caractéristiques du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Industries	1 place VL / 100 m2 de surface de plancher
• Entrepôts	1 place VL / 300 m2 de surface de plancher
• Bureaux	1 place VL / 50m² de surface de plancher
• Centres de congrès et d'exposition	En fonction des caractéristiques du projet

VL = véhicule léger

DC3. DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Desserte par les voies publiques et privées

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance des constructions et des aménagements envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères, etc..

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies ouvertes à la circulation du public d'une largeur minimum de 3,5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique, et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Desserte par les voies publiques et privées

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur (sauf secteur de l'aérodrome).

Eaux pluviales
La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle par des techniques alternatives adaptées à la nature du terrain et conforme à la règlementation en vigueur (infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques …)
Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.
En cas d'impossibilité technique (selon l'étude de sol) d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, une autorisation de raccordement au collecteur, s'il existe, pourra être accordée dans la limite de la capacité hydraulique de celui-ci.
L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installation classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Autres réseaux
Pour toute nouvelle construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications doivent être enterrés.

Par ailleurs, toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements devra prévoir la pose de fourreaux lors de la viabilisation des terrains, afin d'anticiper le raccordement à la fibre optique en évitant des travaux de génie civil supplémentaires.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU c'est-à-dire les zones aménagées équipées et déjà urbanisées, qui sont divisées en 4 zones :

La ***zone UA*** correspond à la partie agglomérée et ancienne de la commune.

La ***zone UB*** correspond à la zone de développement du bourg à partir des années 1970.

La ***zone Ui*** correspond à la partie agglomérée de la commune soumise aux aléas inondations identifiées dans la cartographie des aléas inondations du Plan de prévention des risques inondations en cours d'élaboration.

La ***zone UL*** correspond à la partie urbanisée et desservie par les réseaux du terrain d'aviation.

La ***zone UM*** correspond au secteur en mutation desservies par les réseaux. **La zone est soumise aux Dispositions Communes** du présent règlement **ainsi qu'au règlement défini dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation** en vertu de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme (OAP citées page 27).

U1. Destination des constructions, usage des sols et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sur ***l'ensemble des zones U***, les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectrique à usage commercial
- En ***zone Ui*** *:*

Les constructions nouvelles, les extensions et l'édification de clôtures en zone Ui devront être conformes aux dispositions communes concernant la prise en compte du risque inondation.

*En **zone UL***, seules sont autorisées les équipements d'intérêt collectif et services publics, les activités artisanales et les activités en lien avec l'aéronautisme.

U2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

Volumétrie et implantations des constructions.

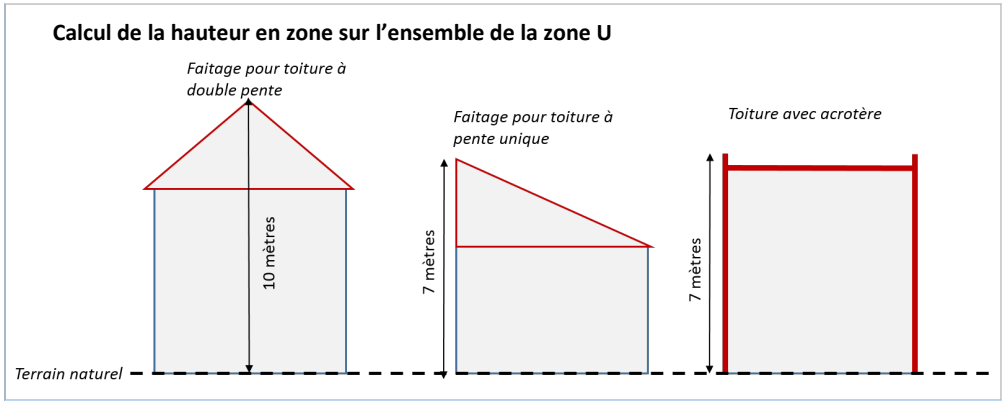
Hauteur des constructions

Sur **les zones UA, UB et Ui**, la hauteur des constructions est établie à :

- 10 mètres mesurée du terrain naturel au faitage
- 7 mètres mesurée du terrain naturel à l'acrotère.

Dans le cas d'une pente unique, la hauteur mesurée du terrain naturel au faitage est également de 7 mètres.

En ***zone UL***, La hauteur des bâtiments doit respecter les prescriptions liées aux servitudes aéronautiques de dégagement.



Emprise au sol maximale

L'emprise au sol totale des constructions ne peut pas être supérieure à :

- 75% de l'unité foncière ***en zone UA***
- 50% de l'unité foncière ***en zones UB et Ui***

Implantation par rapport aux emprises publiques

En ***zones UA et Ui***, les constructions nouvelles et extensions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul par rapport à l'alignement. Une clôture minérale doit alors matérialiser l'alignement.

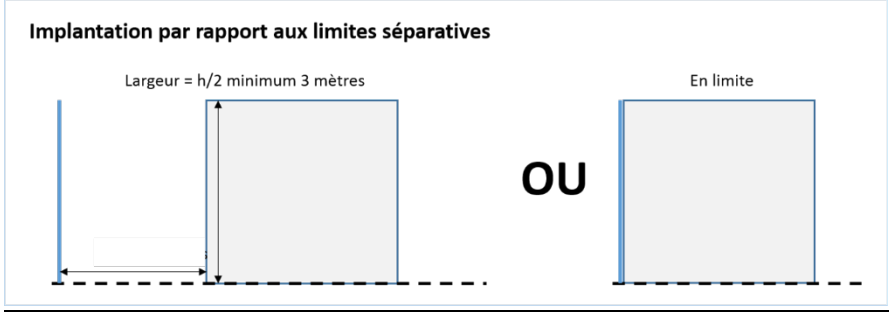
En ***zone UB***, les constructions nouvelles et extensions doivent s'implanter à un minimum de 3 mètres des emprises publiques.

En ***zone UL***, les constructions doivent s'implanter de manière à favoriser la bonne circulation des aéronefs.

En cas de terrain situé le long de plusieurs voies, l'alignement se fait sur l'axe principal.

Implantation des constructions par rapport aux limites separatives

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit d ≥ h/2, min 3m).



Majoration de la hauteur et de l'emprise au sol des constructions

Un bonus de constructibilité de 10% de l'emprise au sol et de 10% de la hauteur du toit est autorisé pour les constructions respectant la Règlementation Thermique 2020.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

En ***zones UA, UB et Ui***, les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de l'ensemble des caractéristiques architecturales du patrimoine commun de la Champagne Agricole, conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

En ***zone UL***, les couleurs, volumes et gabarit des constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse avec la plaine agricole environnante et en accord avec les bâtiments existants sur le site.

Toitures

En zones UA, UB et Ui, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 30° et 45°.

Les couleurs des toitures en pentes doivent être similaires aux toitures environnantes, notamment avec des couleurs rouges, brunes et rouges flammées.

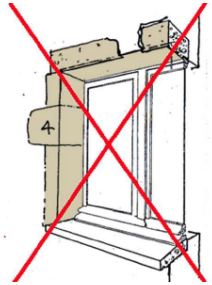
Façades

La rénovation des façades doit être conforme au nuancier en Annexe.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

En ***zone UA*** :

- Les éléments de structure de type encadrements, chainage, linteaux et bandeaux doivent être laissés apparents.
- Les baies rénovées avec appui PVC en saillie et préfabriqué sont interdites
- Les découpages de pierre par l'enduit sont interdits
- Le principe de symétrie des ouvertures des façades sur rue doit être préservé
- La rénovation des façades enduites sera de préférence réalisée avec un enduit ou un crépi à la chaux naturelle.



CLOTURES

En limite séparatives, comme en limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée, piliers et couronnement inclus, à :

- 2,5 mètres en ***zones UA et Ui***
- 2 mètres en ***zone UB et UL***

En ***zone UA***, les murs de clôtures en pierre de craie, calcaire, grés, carreaux de terres, briques de terres cuites doivent être refaits à l'identique dans leur aspect extérieur.

*En **zone Ui**,* l'édification de clôtures ne garantissant pas l'écoulement des eaux est interdite. La reconstruction à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les unités foncières devront être composées d'espaces de pleines terres à raison de :

- 25% en **zone UA** lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 400m².
- 40% en **zone UB** lorsque la surface de la parcelle est supérieure à 400m².
- 50% en **zone Ui**

Sur l'ensemble des zones, les plantations seront de préférence composées par une essence locale, indiquée en annexe du règlement.

En ***zones UA, UB et Ui*** : à défaut d'arbres existants, les espaces verts de pleine terre devront être plantés à raison d'un arbre pour 150m².

En ***zone UL*****,** tout projet de construction doit intégrer des plantations arbustives visant à une bonne intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement depuis la plaine.

Stationnement

La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.

U3. Equipements, réseaux et emplacements réserves

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.

Desserte par les réseaux

La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Les zones AU sont des zones insuffisamment équipées destinées à être urbanisées ou requalifiées, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise aux conditions édictées dans les 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces 4 OAP concernent des parcelles classées soit en zone UM, soit en zones AU. Les zones UM sont des zones disposant d'ores et dèjà des réseaux nécessaires à l'urbanisation (page 24).

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- OAP 1- Le Lavarroux
- OAP 2- Les Tours
- OAP 3- La Croix Saint Loup et la rue Vicomté
- OAP 4- Le Poirier du Diable

Les zones AU sont soumises aux Dispositions Communes du présent règlement ainsi qu'au règlement défini dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation en vertu de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

AU1. Destination des constructions, usage des sols et activités

Les interdictions et limitations listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.

Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.

AU2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les interdictions et limitations listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.

Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.

AU3. Dispositions communes relatives aux équipements, réseaux et emplacements réserves

Les interdictions et limitations listées dans les dispositions communes demeurent applicables sur la zone AU.

Elles sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à chaque secteur.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Cette zone regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, divisée en deux zones :

- La ***zone A*** désigne les secteurs agricole de la plaine
- La ***zone Al*** désigne le secteur couvrant le terrain d'aviation et l'aire de grands passages des gens du voyage.

A1. Destination des constructions, usage des sols et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone A, seuls sont autorisés:

- Les bâtiments et habitations nécessaires à l'activité agricole
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

En ***zone Al***, les constructions à vocation agricole sont interdites du fait de la servitude aéronautique de dégagement. Seuls sont autorisés les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

A2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

Volumétrie et implantations des constructions.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale pour les bâtiments d'exploitation agricole est établie à 10 mètres mesurée du terrain naturel au faitage.

Cette hauteur peut être majorée en fonction de prescriptions techniques pour les bâtiments à usages de stockage des récoltes ainsi que les bâtiments nécessaires au service public.

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du terrain naturel au faitage jugées nécessaires à l'exploitation agricole est établie à 6 mètres mesurée du terrain naturel au faitage.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles et extensions doivent s'implanter à 5 mètres des emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites separatives

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit $d \geq h/2$, min 3m).

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R.111-27, les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la plaine agricole.

TOITURE

La pente de la toiture des hangars doit être de minimum 15°.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Tout projet de construction doit intégrer la plantation de haies et d'arbres de haute tige devant masquer tout ou une partie du bâtiment et permettre une bonne intégration paysagère. Les plantations seront de préférence composées par une essence locale, indiquée en annexe du règlement.

Stationnement

La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.

A3. Equipements, réseaux et emplacements réserves

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.

Desserte par les réseaux

La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Cette zone regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, diviser en 3 zones :

- La ***zone N*** comprend les zones naturelles de la vallée de la Marne, soumises aux aléas inondations.
- La ***zone Nj*** comprend les jardins familiaux et les vergers dans le secteur situé entre la zone urbaine et la rivière *Les Tarnauds* soumis aux aléas inondations.
- La ***zone Np*** comprend le secteur utilisé pour l'activité de récupération et de tri de matériaux non-polluants.
- La ***zone Nh*** comprend les secteurs de fonds de parcelles soumis aux aléas inondations.

N1. Destination des constructions, usage des sols et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En *zone N,* seules sont autorisés les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En ***zone Np***, seules sont autorisées les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions et installations liées à l'activité de récupération et de tri de matériaux non-polluants issus de démolitions de constructions. Ces dernières devront se limiter à une emprise maximale de 25% de l'unité foncière et à une hauteur maximale de 12 mètres.

En ***zone Nj,*** seules sont autorisés les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les abris de jardins et serres, limités à 10m² et à 3 mètres de hauteur.

En ***zone Nh***, seules sont autorisés les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, situés en zone Ui et contigüe à la zone Nh.

N2. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En plus des dispositions communes, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

Volumétrie et implantations des constructions.

Les constructions devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le milieu naturel et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

En ***zone Nh***, les extensions et annexes seront limitées à 50m² et à une emprise maximale de 25% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

En ***zone Nh***, la hauteur maximale des annexes et dépendances est limitée à RDC+combles.

Implantation des extensions et annexes par rapport a la construction principale

Sur l'ensemble des zones naturelles, les annexes des constructions principales doivent s'implanter à moins de 50 mètres de la construction principale.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Clotures

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel. Seule la reconstruction des murs existants est autorisée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

En ***zone Np***, tout projet d'extension de la plateforme de broyage doit faire l'objet de plantations arbustives afin de masquer tout ou une partie du site depuis la RD3.

Les plantations seront de préférence composées par une essence locale, indiquées en annexe du règlement.

Stationnement

La réalisation des places de stationnement devra être conforme aux dispositions communes.

N3. Equipements, réseaux et emplacements réserves

Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte des constructions par les voies publiques ou privées devra être conforme aux dispositions communes.

Desserte par les réseaux

La desserte des constructions par les réseaux devra être conforme aux dispositions communes.

VII. ANNEXES AU REGLEMENT

Liste des espèces végétales recommandées

Afin de mieux intégrer tout projet d'aménagement dans son environnement, mais aussi pour qu'il puisse accueillir un véritable écosystème, il est important que les essences choisies pour l'ensemble de l'aménagement, sur les espaces communs comme sur les espaces privés, soient en grande partie des essences locales avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif (lavandes, rosiers, graminées etc. …).

Cornus mas

Lonicera xylosteum

Crataegus monogyna

Sambucus nigra

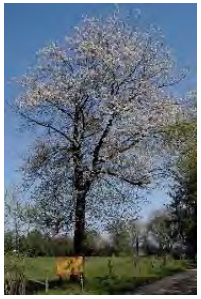
Les variétés d'arbustes implantées seront notamment : Crataegus monogyna, Frangula alnus, Lonicera xylosteum, Cornus mas, Cornus sanguinea, Rosa canina, Corylus avellana, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa …

Carpinus betulus

Quercus petraea

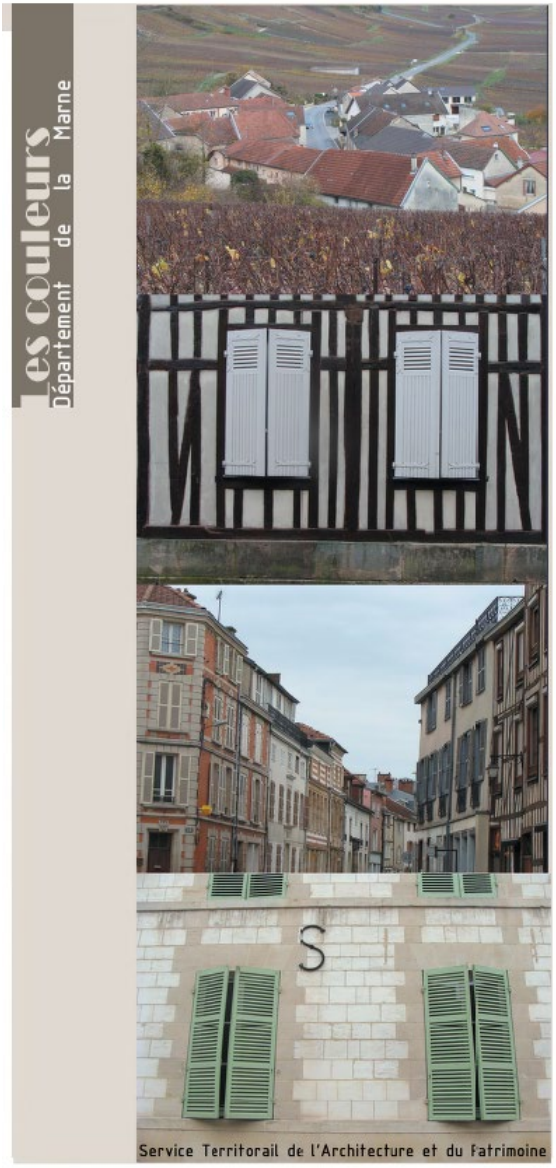
Sorbus aucuparia

Acer Campestre


Prunus avium

Les variétés d'arbres comprendront principalement : Acer Campestre, Acer platanoides , Acer pseudoplatanus, Quercus petraea, Quercus pedunculata, Carpinus betulus, Sorbus torminalis, Sorbus domestica, Sorbus aucuparia, Betula verrucosa, Amelanchier canadensis, Prunus avium.

Nuancier



1. Façades avec enduit "plâtre et chaux"

Les immeubles recouverts d'enduit « plâtre et chaux » ont été construits principalement dans la 1ère moitié du 19ème siècle. Ils étaient en vogue en Ile-de-France et sont assez nombreux dans les centres urbains de Reims, Epernay ou Châlons, plus rares dans les villages du département. Cette technique d'enduit permet de créer des encadrements de fenêtres, des frontons, des corniches et des linteaux moulurés.

Les enduits sont le plus souvent revêtus d'un badigeon ou d'une peinture de couleur claire, à choisir dans la gamme suivante :

A1 B1 C1 D1

A2 B2 C2 D2

Pour mettre en valeur les décors moulurés, il est possible de choisir une teinte plus soutenue pour le fond et une teinte plus claire pour **les moulures**.

Choisir les teintes plus soutenues, dans la gamme suivante :

A3 B3 C3 D3

Les fenêtres et les volets seront de mêmes teintes que la façade ou blanc neutre N1.

Les portes et les ferronneries, garde-corps, balcons etc., seront de couleurs sombres. Les persiennes métalliques pourront être de mêmes teintes que les garde-corps. :

G5 H5 I5 J 5 K5 L5 M5 N5

G6 H6 I6 J6 K6 L6 M6 N6

2. Façades "brique et enduit"

Les constructions associant la brique et l'enduit sont les plus répandues dans le département de la Marne.
Ces façades sont composées d'encadrements, de chaînages, de linteaux et de bandeaux en brique, associés à des enduits. Une variation de ce type consiste à prolonger les encadrements en brique entre les fenêtres et de créer des bandeaux constituant des « nervures » de brique. Cet appareillage est caractéristique de l'architecture champenoise.
Les enduits très utilisés aux 19ème et au début du 20ème siècle, étaient composés d'un mélange de sable et de chaux et projetés au balai d'où leur nom « d'enduits balayés ». Aujourd'hui il est possible de réaliser ces enduits par un mélange de chaux et de sable.
Un joint lissé d'environ 5 cm sera réalisé pour souligner les encadrements et les bandeaux en brique et assurer une finition de qualité.

La présence des encadrements, des bandeaux et des nervures en brique, donne une richesse de couleur à la façade. Il est donc préférable de rester « neutre » dans la coloration, tant pour les enduits que pour les menuiseries.
Les enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante :

A2 B2 C2 D2

A3 B3 C3 D3

Les volets seront peints de couleur neutre

M1 N1

Les soubassements peuvent être réalisés d'une couleur plus sombre :

A4 B4 C4 D4

Les portes pourront être peintes d'une teinte plus colorée (toute la gamme portes et ferronneries : G, H, I, J, K, L, M, N ligne 4,5 et 6)

Des enduits de teinte rosée sont également utilisés dans la Marne. Cette teinte est obtenue en ajoutant au sable de la brique pilée. Cette couleur peut se traduire par des teintes de "pierre rosée foncée" à "brique claire".

D3 F1

D4 F2

3. Façades "brique et pierre"

Les façades constituées de lignes de pierre de taille et de lignes de brique alternées, sont très répandues en Champagne d'où parfois leur nom « d'appareil champenois ».
Selon les régions, il peut être composé de brique et de bloc de craie comme dans le chalonnais, ou de brique et de pierre de gaize comme à Ste Menehould.

Il existe aussi des constructions, réalisées principalement au 19ème de style néoclassique, construites en brique avec des chaînages et des encadrements en pierre.
A la fin du 19ème et au début de 20ème, l'arrivée de la brique industrielle a permis de varier les teintes des façades avec la brique jaune et les décors en céramique qui se développent également dans l'architecture de la reconstruction après 1918.

Les enduits qui peuvent accompagner les constructions en brique et en pierre seront choisis dans le nuancier des façades selon la teinte des pierres ou des briques utilisées : colonne A, B, C, D, E et F.

La polychromie très riche de ces façades ne doit pas être perturbée par des couleurs rapportées.

Les fenêtres et les volets sont de teintes neutres ou très légèrement colorées :

G1 H1 K1 L1 M1 N1

Les portes et les ferronneries sont traditionnellement de teintes sombres :

G5 H5 I5 J5 K5 L5 M5 N5

G6 H6 I6 J6 K6 L6 M6 N6

4. Façades "pierre et craie"

L'utilisation de bloc de pierre calcaire et de craie est très courante dans les constructions traditionnelles de toute la Champagne crayeuse. Ces deux matériaux donnent une tonalité douce et claire aux constructions.

Les enduits qui peuvent compléter ces façades seront de teintes neutres.

A1 B1 C1
A2 B2 C2
A3 B3 C3

La tonalité monochrome de la pierre calcaire et de la craie permet d'apporter :
- desteintes pastel pour **les fenêtres**

G1 H1 I1 J1 K1 L1 M1 N1

- des teintes plus colorées pour **les volets**

G2 H2 I2 J2 K2 L2 M2

- des teintes plus soutenues pour **les portes**

G3 H3 I3 J3 K3 L3 M3 N3
G4 H4 I4 J4 K4 L4 M4 N4

- des teintes plus sombres pour **les ferronneries** (ces teintes peuvent également être utilisées pour les portes)

G5 H5 I5 J5 K5 L5 M5 N5
G6 H6 I6 J6 K6 L6 M6 N6

5. Façades en pierre avec joints "à pierres vues"

Les constructions en maçonnerie de pierre calcaire sont présentes dans tout l'Ouest du département de la Marne, le Sézannais et le Tardenois, se rapprochant de l'architecture d'Ile de France.
Selon le type de pierre extraite dans les carrières à proximité, la tonalité des murs peut varier d'une région à l'autre.
Pour le Sézannais, la pierre meulière associée à des enduits dits à « pierres vues » offre une tonalité dorée.

Pour le Tardenois, des blocs de pierres calcaires, associés à un mortier de rejointoiement de teinte plus foncée, donne une tonalité plus neutre.

Les teintes **d'enduit** seront choisies en fonction de la pierre utilisée (calcaire, meulière, pierre de Courville, etc.) mais dans une gamme suffisamment foncée pour s'intégrer à la tonalité globale de la pierre et des joints.

A3 B3 C3 D3
A4 B4 C4 D4

L'utilisation d'un seul matériau donne une tonalité globale à l'architecture qui peut être rehaussée par :
- des teintes pastel pour **les fenêtres**

G1 H1 I1 J1 K1 L1 M1 N1

- des teintes plus colorées pour **les volets**

G2 H2 I2 J2 K2 L2 M2

Pour **les portes et les ferronneries** les couleurs utilisées seront les mêmes que celles utilisées pour les façades « pierre et craie » de la catégorie précédente.

6. Façades "à pans de bois apparents"

La construction à pans de bois est présente dans l'Est du département, surtout en Argonne et dans la région de Vitry-le-François. Elle est donc essentiellement rurale mais elle est également présente à Châlons. Elle est constituée d'une ossature en bois et d'un remplissage de torchis (mélange de terre et de paille), protégé par un enduit. Les teintes **d'enduits, de fenêtres et de volets** seront choisies dans les teintes claires de la palette des façades:

C1
A2 B2 C2
A3 B3 C3

Les teintes **des pans de bois, des portes et des fenêtres** seront choisies dans les gris sombres ou les bruns sombres de la palette des menuiseries :

G3
G4
G5

K6 L6 M6

7. Façades "à pans de bois enduits"

Les façades à pans de bois étaient souvent conçues pour être recouvertes d'un enduit. La teinte **des enduits** peut être choisie dans l'ensemble des teintes des façades A, B, C, D, E et F sur les lignes 1, 2, 3 et 4.

Les encadrements de baies sont en bois dont la qualité sera mise en valeur par une couleur plus soutenue que l'enduit. La teinte **des fenêtres, de leurs encadrements et des volets** peut être choisie dans les gammes plus colorées :

G3 H3 I3 J3 K3 L3 M3
G4 H4 I4 J4 K4 L4 M4
G5 H5 I5 J5 K5 L5 M5

Palette des Façades

Pierre neutre *Euville*	Pierre dorée *Couville*	Pierre calcaire *Craie*	Pierre rosée	Brique orangée	Brique rouge
A1	B1	C1	D1	E1	F1
A2	B2	C2	D2	E2	F2
A3	B3	C3	D3	E3	F3
A4	B4	C4	D4	E4	F4
A5	B5	C5		E5	F5
A6	B6	C6		E6	F6

Nuancier couleur du département de la Marne

Ce nuancier des couleurs du département de la Marne a été établi à partir de l'observation des paysages et des matériaux de construction du département.

Les matériaux de construction : la palette des façades

Historiquement, les constructeurs utilisaient les matériaux qui se trouvaient sur place : la pierre, le sable, la terre et le bois. Ces matériaux entraient dans la constitution des enduits, des pisés, des briques, ou des tuiles.
Par leur texture et leur couleur, ils participent à la spécificité de l'architecture locale et assurent son intégration dans le paysage.

Le département de la Marne est riche de **plusieurs pierres calcaires** de teintes différentes selon les régions :
- **Colonne A :** Pierres de teinte neutre légèrement grisée de type pierre d'Euville beaucoup utilisées dans le centre du département et principalement dans les villes de Reims, Epernay ou Chalons.
- **Colonne B :** Pierres plus dorées comme la pierre de Courville très présente à Reims, la Gaize à Sainte-Ménehould ou la Meulière présente dans le Tardenois.
- **Colonne C :** Blocs de calcaire ou de craie, présents en région chalonnaise.
- **Colonne D :** Pierres légèrement plus rosées comme certaines veines de la pierre d'Euville, **D1 et D2**. La présence de brique pilée dans les enduits ou les joints leur donne cette teinte rosée caractéristique : **D3 et D4** ainsi que **F1 et F2.**
- **Colonne E :** Brique jaune et orangée,
- **Colonne F :** Brique rouge

La brique est aussi très utilisée dans la région où les briqueteries étaient très nombreuses. Leur couleur pouvait varier d'une région à l'autre selon la couleur de la terre. Dans la Marne, les briques étaient de teinte claire à orangée. L'utilisation de la brique industrielle, plus rouge ou la brique jaune de silice très en vogue pendant la période de la reconstrcution c'après 1918 n'apparaissent qu'après 1850 (et le développement du chemin de fer).

Chaque **tonalité** de pierre ou de brique (selon la cuisson), peut aller d'une teinte très claire, proche du blanc, à une teinte plus sombre :
- **ligne 1:** Teintes claires à utiliser pour les enduits plâtre et chaux, les encadrements de baies. Elles peuvent également être utilisées pour les fenêtres et les volets selon les types d'architecture
- **lignes 2,3 et 4 :** Teintes moyennes à utiliser pour les murs et les façades.
- **lignes 5 et 6 :** Teintes plus soutenues à utiliser pour les soubassements.

Les couleurs du paysage : la palette des menuiseries

La palette des menuiseries comprend des couleurs froides et chaudes issues des couleurs naturelles du paysage et des matériaux du département :
- **Colonne G et H :** Gris neutres et gris bleutés, de la teinte des nuages jusqu'au noir en passant par la teinte de l'ardoise
- **Colonne I et J :** Verts bleutés et verts dorés, teintes des végétaux
- **Colonne K :** Bruns dorés, teintes de pierre et de sable.
- **Colonne L :** Bruns rosés, teintes des sarments de vignes l'hiver.
- **Colonne M et N :** Bruns brique, et rouges, teintes de la brique jusqu'au noir de la brique vernissée.

Cette palette s'applique pour tous les éléments ponctuels de la construction : La ligne 1 pour les fenêtres, la ligne 2 pour les volets, les lignes 3 et 4 pour les portes et les lignes 5 et 6 pour les portes, portails et ferronneries (grilles, garde-corps, portails).

Couleurs pour les travaux de réhabilitation ou constructions neuves

Le département de la Marne est constitué d'architectures différentes selon les régions, les matériaux utilisés et les époques de construction. Aussi, selon le type de construction (pierre, brique, enduit, pan de bois), le choix des teintes sera différent, permettant ainsi une bonne intégration dans l'environnement et préservant la tradition locale. **Pour le choix des couleurs, il est nécessaire de suivre les orientations définies parmi les 8 types de constructions présentées au verso du document.**

Nuancier couleur du département de la Marne Palette des Menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails, ferronneries, garde-corps