PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Marne

Commune de **AMBONNAY**

4.1

Règlement-Pièce écrite



PLU approuvé le 29/09/2026

Groupe i2d
GEOGRAM
Urbanisme & Environnement
16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél : 0326503686
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Le maire de la commune de Ambonnay

MAIRIE D'AMBONNAY MARNE

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7

Article 1. Champs d'application territoriale du plan 7
Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations 7
Article 3 : Informations relatives aux risques et nuisances 8
Article 4 : Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU 8
Article 5 : Divisions du territoire en zones et mentions graphiques 8
Article 6 : Règlement littéral du PLU d'Ambonnay 9

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

CHAPITRE 1 - ZONE UA 12

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 13

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 13
Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition 14
Article UA 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle 14
Article UA 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale et densité de constructions 14

SECTION 2 _ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 15

Article UA 5 - Règles maximales d'emprises au sol 15
Article UA 6 - Hauteur des constructions 15
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 15
Article UA 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales 16
Article UA 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 16
Article UA 10 - Aspect extérieur des constructions 16
Article UA 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 19
Article UA 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 19
Article UA 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 20
Article UA 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. 20
Article UA 15 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme 21
Article UA 16 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement 21
Article UA 17 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 21
Article UA 18 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement 21

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 23

Article UA 19- Conditions de desserte des voies publiques ou privées 23
Article UA 20 - Eau potable et assainissement 23
Article UA 21 – Eaux pluviales 24
Article UA 22 - Réseaux de communications électroniques. 24

CHAPITRE 2 - ZONE UB 25

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 26

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 26
Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition 27
Article UB 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle 27
Article UB 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale et densité de constructions 27

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 28

Article UB 5 - Règles maximales d'emprises au sol 28
Article UB 6 - Hauteur des constructions 28
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 28
Article UB 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales 28
Article UB 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 29
Article UB 10 - Aspect extérieur des constructions 29

Article UB 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 31
Article UB 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme 31
Article UB 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 32
Article UB 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. 32
Article UB 15 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme 32
Article UB 16 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement 33
Article UB 17 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 33
Article UB 18 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement 33
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 34
Article UB 19 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées 34
Article UB 20 - Eau potable et assainissement 34
Article UB 21 – Eaux pluviales 35
Article UB 22 - Réseaux de communications électroniques. 35

CHAPITRE 3 - ZONE UE 36
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 37
Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 37
Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition 38
Article UE 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle 38
Article UE 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale et densité de constructions 38
SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 39
Article UE 5 - Règles maximales d'emprises au sol 39
Article UE 6 - Hauteur des constructions 39
Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 39
Article UE 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales 39
Article UE 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 39
Article UE 10 - Aspect extérieur des constructions 39
Article UE 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 40
Article UE 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme 40
Article UE 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 40
Article UE 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. 40
Article UE 15 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme 40
Article UE 16 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement 41
Article UE 17 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 41
Article UE 18 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement 41
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 42
Article UE 19 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées 42
Article UE 20 - Eau potable et assainissement 42
Article UE 21 – Eaux pluviales 43
Article UE 22 - Réseaux de communications électroniques. 43

CHAPITRE 4 - ZONE UX 44
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 45
Article UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites 45
Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition 46
Article UX 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle 46
Article UX 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale et densité de constructions 46
SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 47
Article UX 5 - Règles maximales d'emprises au sol 47
Article UX 6 - Hauteur des constructions 47
Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 47

Article UX 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales 47
Article UX 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 48
Article UX 10 - Aspect extérieur des constructions 48
Article UX 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 49
Article UX 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme 49
Article UX 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 49
Article UX 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. 50
Article UX 15 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme 50
Article UX 16 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement 50
Article UX 17 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 50
Article UX 18 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement 50
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 51
Article UX 19 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées 51
Article UX 20 - Eau potable et assainissement 51
Article UX 21 – Eaux pluviales 52
Article UX 22 - Réseaux de communications électroniques. 52

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 53

CHAPITRE UNIQUE - ZONE AU 53
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 54
Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites 54
Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition 55
Article AU 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle 55
Article AU 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale et densité de constructions 56
SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 57
Article AU 5 - Règles maximales d'emprises au sol 57
Article AU 6 - Hauteur des constructions 57
Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 57
Article AU 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales 58
Article AU 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 58
Article AU 10 - Aspect extérieur des constructions 58
Article AU 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 60
Article AU 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme 60
Article AU 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 60
Article AU 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. 60
Article AU 15 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme 60
Article AU 16 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement 61
Article AU 17 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 61
Article AU 18 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement 61
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 62
Article AU 19 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées 62
Article AU 20 - Eau potable et assainissement 62
Article AU 21 – Eaux pluviales 63
Article AU 22 - Réseaux de communications électroniques. 63

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 65

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A 65
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 67
Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites 67
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition 68
Article A 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle 69

Article A 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale et densité de constructions 69
SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 70
Article A 5 - Règles maximales d'emprises au sol 70
Article A 6 - Hauteur des constructions 70
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 70
Article A 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales 71
Article A 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 71
Article A 10 - Aspect extérieur des constructions 71
Article A 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 73
Article A 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme 73
Article A 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 73
Article A 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. 73
Article A 15 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme .. 74
Article A 16 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement 74
Article A 17 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 74
Article A 18 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement 75
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 76
Article A 19 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées 76
Article A 20 - Eau potable et assainissement 76
Article A 21 – Eaux pluviales 77
Article A 22 - Réseaux de communications électroniques. 77

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 79

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N 79
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 81
Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites 81
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition 82
Article N 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle 82
Article N 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale et densité de constructions 83
SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 84
Article N 5 - Règles maximales d'emprises au sol 84
Article N 6 - Hauteur des constructions 84
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 84
Article N 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales 84
Article N 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 84
Article N 10 - Aspect extérieur des constructions 84
Article N 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 84
Article N 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme 84
Article N 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 85
Article N 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. 85
Article N 15 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme . 85
Article N 16 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement 85
Article N 17 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 85
Article N 18 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement 86
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 86
Article N 19 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées 86
Article N 20 - Eau potable et assainissement 86
Article N 21 – Eaux pluviales 87
Article N 22 - Réseaux de communications électroniques. 87

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS 88

ANNEXES 90

Annexe n°1 Liste des essences végétales préconisées 91
Annexe n°2 Liste des essences exotiques envahissantes dont la plantation est proscrite 93
Annexe n°3 Extrait du nuancier de l'UDAP 96
Annexe n°4 Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques 97
Annexe n°5 Lexique 113
Annexe n°6 Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain de la Côte d'Ile de France secteur vallée de la Marne- Règlement et zonage 125
..... 126

Titre I : Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champs d'application territoriale du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AMBONNAY.

Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
- R 111-5, R.111-6 et R111-25 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
- R 111-26 à R111-30 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Le Règlement de Voirie Départementale

- Article 2-11 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES
- Article 3-1 - AUTORISATION D'ACCÈS – RESTRICTION
- Article 3-2 - AMÉNAGEMENT DES ACCÈS
- Article 3-4 - ACCÈS AUX DÉPÔTS DE PRODUITS AGRICOLES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC DÉPARTEMENTAL
- Article 3-6- IMPLANTATION DE CLÔTURE (cf. article 4-17)
- Article 3-7- ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES
- Article 3-8 - FOSSÉS LE LONG DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DÉPARTEMENTAL
- Article 3-10 - ÉCOULEMENT DES EAUX USÉES
- Article 3-11 - ÉCOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT ET DE DRAINAGE DES TERRES AGRICOLES
- Article 3-15 - DIMENSIONS DES SAILLIES AUTORISÉES
- Article 3-17 - HAUTEUR DE HAIES VIVES
- Article 3-20 - SERVITUDES DE VISIBILITÉ
- Article 3-21 - EXCAVATIONS ET EXHAUSSEMENTS EN BORDURE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES HORS AGGLOMÉRATION
- Article 4-17 - IMPLANTATION DE TOUT OBSTACLE EN BORDURE DE LA VOIE PUBLIQUE

Article 3 : Informations relatives aux risques et nuisances

Le territoire étant susceptible d'être affecté localement par des phénomènes de remontée de nappe, la conception des projets prend en compte cette sensibilité en fonction des caractéristiques hydrogéologiques connues du site. Une attention particulière est portée aux constructions comportant des niveaux enterrés. Dans les secteurs présentant une sensibilité avérée ou lorsque les caractéristiques du terrain mettent en évidence une nappe proche du terrain naturel, la réalisation de sous-sols est à éviter.

Article 4 : Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

Article 5 : Divisions du territoire en zones et mentions graphiques

Conformément à l'Article du R151-17 du Code de l'urbanisme « Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones ». On distingue sur le territoire d'Ambonnay :

- ***Les zones urbaines***
  - Zone UA
  - Zone UB qui comprend les secteurs UBa et UBo.
  - Zone UE à vocation d'équipements
  - Zone UX à dominante d'activités.
- ***Les zones à urbaniser.***
  - Zones AU à dominante d'habitat
- ***Les zones agricoles***
  - Zone A qui comprend les secteurs Ap, Ah, As et Av.
- ***Les zones naturelles et forestières.***
  - Zone N qui comprend le secteur Nzh.

Les Mentions graphiques

Les plans de zonage comportent également des représentations graphiques :

- Les prescriptions :

- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. L'ensemble des emplacements réservés au PLU sont au bénéfice de la commune d'Ambonnay :
- Les espaces boisés classés : à conserver ou à créer, classés et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

→ Les éléments du patrimoine protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les porches et portes cochères
- Les loges de vigne

→ Les éléments du paysage protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les éléments paysagers : jardins et espaces verts ;
- Les lisières ;
- Les haies ;
- Les pelouses sèches ;
- Les mares.

→ Les commerces identifiés en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme.

→ Les cheminements piétons à créer.

Article 6 : Règlement littéral du PLU d'Ambonnay

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition
Article 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle
Article 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale et densité de constructions
Section 2 _ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 5 - Règles maximales d'emprises au sol
Article 6 - Hauteur des constructions
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
Article 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 10 - Aspect extérieur des constructions
Article 11 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 12 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Article 13 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
Article 14 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.
Article 15 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme
Article 16 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
Article 17 - Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.
Article 18 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement
Section 3 – Équipements et réseaux
Article 19- Conditions de desserte des voies publiques ou privées
Article 20 - Eau potable et assainissement
Article 21 – Eaux pluviales
Article 22 - Réseaux de communications électroniques.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

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.

On distingue sur le territoire communal d'Ambonnay :

- ⇨ La zone UA
- ⇨ La zone UB
- ⇨ La zone UE
- ⇨ La zone UX

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Définition de la zone

- Zone urbaine regroupant le centre ancien d'Ambonnay.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone UA :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
1	1453 m^2	Places de stationnement et/ou jardin	Commune de Ambonnay
8	524 m^2	Places de stationnement	Commune de Ambonnay

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Destinations interdites ✓ : Destinations autorisées

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

Sont de plus interdits en zone UA :

- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

➔ Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE UA 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

➔ Pour les commerces identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux, artisanaux, services ou bureaux accueillant du public, est interdit vers une autre destination que celle du commerce et des activités de services.
- Cette interdiction sera toutefois levée au bout de 5 ans de vacance du local commercial.

ARTICLE UA 4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

➔ Non réglementé.

Section 2 _ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 5 - RÈGLES MAXIMALES D'EMPRISES AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE UA 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel.
- La hauteur maximale des constructions ayant une toiture-terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des constructions annexes de moins de 60 m2 est limitée à 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
- Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 1 mètre.
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.
- Les entrées des constructions peuvent être établies en retrait de l'alignement sans minimum requis lorsqu'une telle composition facilite l'accès des véhicules dans les constructions.
- Les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées pour :
    - L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant.
    - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour
    - L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.
    - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non règlementé

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

- Le permis 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.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- Sont interdits :
    - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
    - Toute construction adventive qui ne s'intègre pas dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que des matériaux et des couleurs),

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).

10.2. Dispositions générales sur le bâti ancien

➔ Dans le cadre de travaux d'aménagements (réhabilitation, extensions…) sur le bâti traditionnel, une attention particulière doit être portée sur le respect des principes suivants :

- Veiller à préserver l'harmonie des formes, des volumes et des proportions des bâtiments existants,
- Préserver les matériaux traditionnels (conserver les pierres, ou briques apparentes, éviter tout recouvrement de ces matériaux par des peintures ou enduits…)
- Préserver les modénatures qui structurent les façades (linteaux, corniches, encadrement des ouvertures, …),
- Préserver les garde-corps,
- Préserver les porches et leurs caractéristiques architecturales.

10.3. Toitures et couvertures

➔ Les toitures en tuile doivent être traitées dans la teinte rouge « flammé » ou « vieilli » ;

➔ Pour les nouvelles constructions, les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, le zinc ou encore le cuivre, exception faite des toitures-terrasses végétalisées. L'ardoise est également autorisée à l'exclusion de l'aspect ardoise.

➔ Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas. Celles-ci peuvent utiliser des matériaux translucides.

➔ Les panneaux solaires sont admis en toiture. Ils devront être parallèles à la pente de la couverture. Dans la mesure du possible la pose se fera sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière. En cas de pose en surimposition, la hauteur du système avec le panneau photovoltaïque ne devra pas dépasser de plus de 15 cm la couverture. L'encadrement de finition devra être de la couleur des panneaux photovoltaïques (panneaux full-black). Les panneaux seront traités anti-reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, avec un cadre de finition mate de même teinte que les panneaux, et des éléments de fixation discrets.

➔ Les toitures-terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles servent effectivement de terrasse à une partie de bâtiment, ou bien s'il s'agit d'une toiture végétalisée.

10.4. Les menuiseries

- Les menuiseries, notamment la porte d'entrée et la porte de garage, devront être choisies sans cassette ni hublot. L'emploi du nuancier joint en annexe est préconisé.

10.5. Revêtement des constructions / façades

- D'une manière générale, il est recommandé de suivre le nuancier réalisé par l'UDAP et joint en annexe à ce règlement.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Les peintures et les revêtements des bâtiments, murs, toitures, portes et fenêtres, et des clôtures doivent être compatibles avec ceux des constructions environnantes.
- Les façades sur rue doivent présenter des ornements d'aspect brique, bois ou pierre apparente autour des ouvertures ainsi qu'en chaînage d'angle.
- Les fenêtres des façades sur rue doivent être plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vitrines et locaux commerciaux.
- Pour les autres façades, les ouvertures des fenêtres et portes devront être soulignées soit par l'utilisation de matériaux différents, soit par des teintes ou finitions d'enduit différentes de celles utilisées pour la façade.
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et les dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières. Sont interdits :
    - Les couleurs vives,
    - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierres apparentes et briques,
    - Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints.
- Les annexes et les extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Les antennes paraboliques et les dispositifs techniques liés aux systèmes de chauffage ou de climatisation sont interdits en façade sur rue et ou visible du domaine public.
- Les coffrets de volets roulants doivent être installés dans le volume construit intérieur ou, à défaut, dans le même plan que la façade.
- Les ventouses liées aux sorties de chauffage sont interdites sur les façades implantées à l'alignement de l'espace public. En cas d'impératifs techniques, ces dernières ne pourraient être autorisées qu'à une hauteur supérieure à 2,20 mètres par rapport au sol de l'emprise publique.

10.6. Dispositions applicables aux clôtures

- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
  - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètre et maximale de 2,50 mètres ;
  - soit d'un muret devant avoir une hauteur minimale de 1 mètre, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur minimale de 1,50 mètre et maximale de 2,50 mètres.
- L'utilisation de grillage est interdite.
- Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limite séparative :
  - L'usage de plaques d'aspect béton ou d'aspect tôle est interdite.
  - La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2,50 mètres.
- La réhabilitation d'un mur de clôture ne respectant pas ces règles, est autorisée dans la limite de la hauteur existante.
- Une dérogation est possible en cas de création d'une clôture attenante à une clôture existante ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UA 11 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions définies aux articles UA8 et UA9. Aucun débord sur les voies et emprises publiques n'est autorisé.
- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

ARTICLE UA 12 - ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les porches et portes cochères identifiés sur le plan de zonage n°4.2. Les dispositions applicables et répartis en 4 classes sont les suivantes :
  - Classe 1 : Concerne les porches remarquables. Ces derniers devront être strictement préservés. Seuls des travaux de réhabilitation pourront être autorisés dans la mesure où ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions

d'origine du bâtiment (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.

- Classe 2 : Concerne les porches et portes cochères présentant un aspect architectural et des matériaux de qualité. Leur localisation et leur volume en font des éléments prégnants dans le paysage bâti du bourg et doivent être préservés. Toutefois, pour prendre en compte les contraintes d'accès aux parcelles et de stationnement, ces derniers pourront faire l'objet d'un redressement ou d'un élargissement dans la mesure où les matériaux d'origine sont préservés et que les composantes architecturales ne sont pas modifiées.
- Classe 3 : Concerne les porches et les portes cochères d'intérêt architectural mais pouvant être déplacés sur la façade pour répondre à un projet d'aménagement sur la parcelle. Dans ce cas, les matériaux d'origine devront être préservés pour permettre la reconstruction sur un autre pan de la façade sur rue.
- Classe 4 : Concerne les porches et les portes cochères présentant un intérêt architectural et historique moins marqués ou un état général plus dégradé. Pour ces éléments, l'objectif de préservation est maintenu, cependant en cas d'aménagement du bâti sur la parcelle et de modification des accès, ces derniers peuvent être comblés dans la mesure où le projet garde l'esprit du porche ou de la porte cochère sur la future façade. Cela peut se traduire par la pose en façade extérieure de parements de briques, de pierres ou de bois reprenant les dispositions du porche d'origine ou le maintien des pierres d'encadrement ou des piliers. Dans le cas d'une fermeture par une menuiserie, on utilisera des menuiseries toute hauteur en bois peint, pleines ou vitrées, fixes ou non, posées en retrait du nu de la façade sur rue ; les pavés de verre étant interdits.

ARTICLE UA 13 - PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

➔ Il devra être préservé au minimum 10 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé :

- espace en pleine terre ;
- revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : gravier, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre, treillis de pelouse, etc…).

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

➔ L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est interdite (confère annexe n°2 du présent

règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°1 du présent règlement).

ARTICLE UA 15 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU sont seulement autorisées les constructions annexes de type garages, abris de jardins, piscines, serres, remises… sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m².
- Les haies identifiées au titre de l'article L 151-23 du CU sont préservées de tout défrichement partiel, coupe ou abattage non adapté à leur gestion. Les travaux d'entretien et de restauration en faveur de la biodiversité sont autorisés. Elles ne pourront être arrachées ou détruites que si leur état phytosanitaire le nécessite et /ou si leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE UA 16 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- Les aires de stationnement seront réalisées en tout ou partie en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE UA 17 - RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU DE FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX.

- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale (voir annexe). Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

ARTICLE UA 18 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Pour la création de tout nouveau logement, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement. Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Le changement de destination des garages et la suppression des places de stationnement existantes sont interdits.

- Stationnement vélo : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélo est imposé pour les bâtiments d'habitation collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les services publics et les ensembles commerciaux.
- Obligations en matière de locaux pour le tri des déchets :
    - Il est interdit de laisser les poubelles sur le domaine public en dehors des jours de collecte.
    - Il doit être prévu pour toute création de logements, un local (ou un espace sur l'unité foncière) destiné au stockage des poubelles. Ce dernier doit être proportionné aux besoins en fonction du nombre de logements créés.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UA 19- CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

19.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

19.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Une voie nouvelle en impasse de plus de 50 mètres de longueur devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. L'emprise chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres pour une voie à double sens et 3,50 mètres pour 1 voie à sens unique.

ARTICLE UA 20 - EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

20.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert 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. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques du règlement approuvé par l'autorité compétente.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les

dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

20.2. Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.
- Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

ARTICLE UA 21 – EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification technique, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau public de collecte des eaux pluviales par le Service Assainissement compétent.

ARTICLE UA 22 - RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Définition de la zone

- Zone urbaine regroupant le bâti pavillonnaire d'Ambonnay. Elle comprend les secteurs suivants :
  - Le secteur UBa identifié autour des constructions isolées implantées à l'ouest du bourg.
  - Le secteur UBo soumis à Orientation d'Aménagement (Document n°3) non soumis aux dispositions du règlement.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone UB :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
2	459 m^2	Élargissement de voirie rue des Arpents	Commune de Ambonnay
3	160 m^2	Élargissement de voirie rue des Mandelettes	Commune de Ambonnay
6	117 m^2	Aménagement des abords de voirie (2.50m)	Commune de Ambonnay
7	113 m^2	Élargissement de voirie rue des Arpents	Commune de Ambonnay

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Destinations interdites ✓ : Destinations autorisées

Destination	Sous-destinations	UB	UBa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	X
	Exploitation forestière	✓	X
Habitation	Logement	✓	✓ (sous condition)
	Hébergement	✓	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	X
	Restauration	✓	X
	Commerce de gros	✓	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	X
	Cinéma	✓	X
	Hôtels	✓	X
	Autres hébergements touristiques	✓	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	X
	Salles d'art et de spectacles	✓	X
	Équipements sportifs	✓	X
	Lieux de culte	✓	X
	Autres équipements recevant du public	✓	X
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	✓	X
	Bureau	✓	X
	Centre de congrès et d'exposition	✓	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	X

Sont de plus interdits en zone UB :

- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.

- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
  - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Au sein du secteur UBa, sont seulement autorisées les constructions suivantes :
  - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 60 m² de la surface de plancher ;
  - Les annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes sur la même unité foncière, d'une surface de plancher maximum de 60 m^2. Pour les annexes et dépendances dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 60 m^2.
  - la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.

ARTICLE UB 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Non réglementé.

ARTICLE UB 4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 5 - RÈGLES MAXIMALES D'EMPRISES AU SOL

- Non règlementé

ARTICLE UB 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel.
- La hauteur maximale des constructions ayant une toiture-terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des constructions annexes de moins de 60 m2 est limitée à 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
- Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 5 mètres.
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.
- Les entrées des constructions peuvent être établies en retrait de l'alignement sans minimum requis lorsqu'une telle composition facilite l'accès des véhicules dans les constructions.
- Lorsque la construction n'est pas établie à l'alignement, une clôture doit matérialiser celui-ci.
- Les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées pour :
    - L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant.
    - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour
    - L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.
    - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non règlementé

ARTICLE UB 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- Le permis 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.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- Sont interdits :
    - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
    - toute construction adventive qui ne s'intègre pas dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que des matériaux et des couleurs),
    - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
    - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).

10.2. Toitures et couvertures

- Les toitures en tuile doivent être traitées dans la teinte rouge « flammé » ou « vieilli ».

- Pour les nouvelles constructions, les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, le zinc ou encore le cuivre, exception faite des toitures-terrasses végétalisées. L'ardoise est également autorisée à l'exclusion de l'aspect ardoise.
- Cette règle ne s'applique pas aux vérandas. Celles-ci peuvent utiliser des matériaux translucides.
- Les panneaux solaires sont admis en toiture. Ils devront être parallèles à la pente de la couverture. Dans la mesure du possible la pose se fera sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière. En cas de pose en surimposition, la hauteur du système avec le panneau photovoltaïque ne devra pas dépasser de plus de 15 cm la couverture. L'encadrement de finition devra être de la couleur des panneaux photovoltaïques (panneaux full-black). Les panneaux seront traités anti-reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, avec un cadre de finition mate de même teinte que les panneaux, et des éléments de fixation discrets.

10.3. Les menuiseries

- Les menuiseries, notamment la porte d'entrée et la porte de garage, devront être choisies sans cassette ni hublot. L'emploi du nuancier joint en annexe est préconisé.

10.4. Revêtement des constructions / façades

- D'une manière générale, il est recommandé de suivre le nuancier réalisé par l'UDAP et joint en annexe à ce règlement.
- Les peintures et les revêtements des bâtiments, murs, toitures, portes et fenêtres, et des clôtures doivent être compatibles avec ceux des constructions environnantes.
- Les fenêtres des façades sur rue doivent être plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux vitrines et locaux commerciaux
- Les ouvertures des fenêtres et portes devront être soulignées soit par l'utilisation de matériaux différents, soit par des teintes ou finitions d'enduit différentes de celles utilisées pour la façade.
- Les antennes paraboliques et les dispositifs techniques liés aux systèmes de chauffage ou de climatisation sont interdits en façade sur rue.
- Les coffrets de volets roulants doivent être installés dans le volume construit intérieur ou, à défaut, dans le même plan que la façade.
- Les ventouses liées aux sorties de chauffage sont interdites sur les façades implantées à l'alignement de l'espace public. En cas d'impératifs techniques, ces dernières ne pourraient être autorisées qu'à une hauteur supérieure à 2,20 mètres par rapport au sol de l'emprise publique.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières. Sont interdits :
    - Les couleurs vives,

- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierres apparentes,
- Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints.

➔ Les annexes et les extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

10.5. Dispositions applicables aux clôtures

➔ Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètre et maximale de 2 mètres ;
- soit d'un muret devant avoir une hauteur minimale de 1 mètre, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur minimale de 1,50 mètre et maximale de 2 mètres.

➔ L'utilisation de grillage est interdite.

➔ Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limite séparative :

- L'usage de plaques d'aspect béton ou d'aspect tôle est interdite.
- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

➔ La réhabilitation d'un mur de clôture ne respectant pas ces règles, est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

➔ Une dérogation est possible en cas de création d'une clôture attenante à une clôture existante ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UB 11 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Isolation extérieure des bâtiments existants :

➔ L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions définies aux articles UA8 et UA9.

➔ Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

ARTICLE UB 12 - ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

➔ Les dispositions applicables aux porches et portes cochères identifiés sur le plan de zonage au titre du L.151-19 et répartis en 4 classes sont les suivantes :

- Classe 3 : Concerne les porches et les portes cochères d'intérêt architectural mais pouvant être déplacés sur la façade pour répondre à un projet d'aménagement sur la

parcelle. Dans ce cas, les matériaux d'origine devront être préservés pour permettre la reconstruction sur un autre pan de la façade sur rue.

- Classe 4 : Concerne les porches et les portes cochères présentant un intérêt architectural et historique moins marqués ou un état général plus dégradé. Pour ces éléments, l'objectif de préservation est maintenu, cependant en cas d'aménagement du bâti sur la parcelle et de modification des accès, ces derniers peuvent être comblés dans la mesure où le projet garde l'esprit du porche ou de la porte cochère sur la future façade. Cela peut se traduire par la pose en façade extérieure de parements de briques, de pierres ou de bois reprenant les dispositions du porche d'origine ou le maintien des pierres d'encadrement ou des piliers. Dans le cas d'une fermeture par une menuiserie, on utilisera des menuiseries toute hauteur en bois peint, pleines ou vitrées, fixes ou non, posées en retrait du nu de la façade sur rue ; les pavés de verre étant interdits.

ARTICLE UB 13 - PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

→ Il devra être préservé au minimum 25 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé :

- espace en pleine terre ;
- revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : gravier, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre, treillis de pelouse, etc…).

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

→ L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°1 du présent règlement).

ARTICLE UB 15 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

→ Les espaces verts repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.). Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

→ Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU sont seulement autorisées les constructions annexes de type garages, abris de jardins, piscines, serres,

remises sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m².

- Les haies identifiées au titre de l'article L 151-23 du CU sont préservées de tout défrichement partiel, coupe ou abattage non adapté à leur gestion. Les travaux d'entretien et de restauration en faveur de la biodiversité sont autorisés. Elles ne pourront être arrachées ou détruites que si leur état phytosanitaire le nécessite et /ou si leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE UB 16 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- Les aires de stationnement seront réalisées en tout ou partie en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE UB 17 - RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU DE FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX.

- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale (voir annexe). Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

ARTICLE UB 18 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Pour la création de tout nouveau logement, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Le changement de destination des garages et la suppression des places de stationnement existantes sont interdits.
- Stationnement vélo : Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélo est imposé pour les bâtiments d'habitation collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les services publics et les ensembles commerciaux.
- Obligations en matière de locaux pour le tri des déchets :
    - Il est interdit de laisser les poubelles sur le domaine public en dehors des jours de collecte.

- Il doit être prévu pour toute création de logements, un local (ou un espace sur l'unité foncière) destiné au stockage des poubelles. Ce dernier doit être proportionné aux besoins en fonction du nombre de logements créés.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UB 19 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

19.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Une voie nouvelle en impasse de plus de 50 mètres de longueur devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. L'emprise chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres pour une voie à double sens et 3,50 mètres pour 1 voie à sens unique

ARTICLE UB 20 - EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

20.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert 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. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques du règlement approuvé par l'autorité compétente.

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

20.2. Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.
- Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

ARTICLE UB 21 – EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification technique, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau public de collecte des eaux pluviales par le Service Assainissement compétent.

ARTICLE UB 22 - RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

CHAPITRE 3 - ZONE UE

Définition de la zone

→ Zone urbaine réservée aux équipements publics.

Rappels :

→ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

→ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Destinations interdites ✓ : Destinations autorisées

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

Sont de plus interdits en zone UE :

→ Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Non réglementé.

ARTICLE UE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Non réglementé.

ARTICLE UE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 5 - RÈGLES MAXIMALES D'EMPRISES AU SOL

→ Non règlementé

ARTICLE UE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

→ Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

→ Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques.
- Soit avec un recul de 5 mètres minimum.

→ Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de nécessités techniques ou fonctionnelles dument justifiées et d'intégration au sein des sites urbains, agricoles et naturels.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

→ Non règlementé

ARTICLE UE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

→ Non règlementé

ARTICLE UE 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

→ Le permis 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.

→ Sont interdits :

- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).

ARTICLE UE 11 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

→ Non règlementé

ARTICLE UE 12 - ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

→ Sans objet pour la zone UE

ARTICLE UE 13 - PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

→ Il devra être préservé au minimum 20 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé :

- espace en pleine terre ;
- revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : gravier, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre, treillis de pelouse, etc…).

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

→ L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°1 du présent règlement).

ARTICLE UE 15 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

→ Les espaces verts repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.). Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

→ Les haies identifiées au titre de l'article L 151-23 du CU sont préservées de tout défrichement partiel, coupe ou abattage non adapté à leur gestion. Les travaux d'entretien et de restauration en faveur de

la biodiversité sont autorisés. Elles ne pourront être arrachées ou détruites que si leur état phytosanitaire le nécessite et /ou si leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE UE 16 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- Les aires de stationnement seront réalisées en tout ou partie en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE UE 17 - RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU DE FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX.

- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale (voir annexe). Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

ARTICLE UE 18 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Non règlementé

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UE 19 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

19.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 20 - EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

20.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert 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. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques du règlement approuvé par l'autorité compétente.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

20.2. Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public, les eaux usées feront l'objet d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

- Le système d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE UE 21 – EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification technique, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau public de collecte des eaux pluviales par le Service Assainissement compétent.

ARTICLE UE 22 - RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

CHAPITRE 4 - ZONE UX

Définition de la zone

→ Zone urbaine Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Rappels :

→ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

→ La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

→ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Destinations interdites ✓ : Destinations autorisées

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

Sont de plus interdits en zone UX :

- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).

- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
  - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE UX 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Non réglementé.

ARTICLE UX 4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UX 5 - RÈGLES MAXIMALES D'EMPRISES AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UX 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et 7 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse.
- Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
- Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques.
- Ce retrait est réduit à 3 mètres le long de la route départementale 19.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de nécessités techniques ou fonctionnelles dument justifiées et d'intégration au sein des sites urbains, agricoles et naturels.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

- Toute construction doit être implantée :
  - soit en limite séparative,
  - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions non contiguës doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings grossiers, carreaux de plâtre, brique creuses) est interdit.

10.2. Revêtements :

- Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :

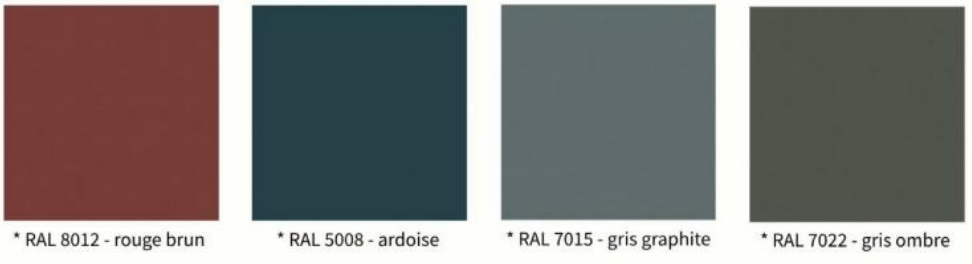


10.3. Toitures et couvertures

- Les panneaux solaires sont admis en toiture. Ils devront être parallèles à la pente de la couverture. Dans la mesure du possible la pose se fera sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière. En cas de pose en surimposition, la hauteur du système avec le panneau photovoltaïque ne devra pas dépasser de plus de 15 cm la couverture. L'encadrement de finition devra être de la couleur des panneaux photovoltaïques (panneaux full-

black). Les panneaux seront traités anti-reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, avec un cadre de finition mate de même teinte que les panneaux, et des éléments de fixation discrets.

- Les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, de l'ardoise, du zinc ou encore du cuivre, exception faite des toitures terrasses végétalisées.
- Pour les toitures en bardage/bac acier, les teintes RAL autorisées sont les suivantes :



- Les toitures en tuile ou aspect tuile doivent être traitées dans les teintes :
  - rouge « flammé » ou « vieilli » ;
  - brun « flammé » ou « vieilli ».
- Pour les vérandas l'utilisation de matériaux translucides est admise.
- Les toitures mono-pentes sont interdites.

10.4. Clôtures :

- Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres sauf si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.
- Pour les clôtures sur rue, la partie maçonnée ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur.
- L'usage de plaques d'aspect béton ou d'aspect tôle est interdit pour la constitution des clôtures que ce soit à l'alignement ou sur limite séparative.

ARTICLE UX 11 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non règlementé

ARTICLE UX 12 - ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone UX

ARTICLE UX 13 - PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

- Il devra être préservé au minimum 20 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé :
  - espace en pleine terre ;

- revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : gravier, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre, treillis de pelouse, etc…).

ARTICLE UX 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.
- L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°1 du présent règlement).

ARTICLE UX 15 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Non règlementé

ARTICLE UX 16 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- Les aires de stationnement seront réalisées en tout ou partie en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE UX 17 - RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU DE FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX.

- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale (voir annexe). Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

ARTICLE UX 18 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- La surface consacrée au stationnement doit être adaptée à l'activité. Elle doit correspondre au besoin de stationnement du personnel, de la clientèle et doit permettre le stationnement des livreurs et les manœuvres en dehors des voies publiques.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UX 19 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

19.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 20 - EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert 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. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques du règlement approuvé par le Syndicat intercommunal d'eau potable.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public, les eaux usées feront l'objet d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

- Le système d'assainissement individuel devra être conçu de manière à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE UX 21 – EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification technique, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau public de collecte des eaux pluviales par le Service Assainissement compétent.

ARTICLE UX 22 - RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE UNIQUE - ZONE AU

Définition de la zone

- Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (document n°3).

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Destinations interdites ✓ : Destinations autorisées

Destination	Sous-destinations	AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ ✓ (sous condition)
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ ✓ (sous condition)
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ ✓ (sous condition)
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Sont de plus interdits en zone **AU** :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles nécessaires à l'activité vitivinicole.
- Les élevages en tant qu'installations classées, quel que soit le régime auquel ils sont soumis.
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les bâtiments à usage agricole, à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisés s'ils sont édifiés simultanément ou postérieurement à une maison d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises si elles sont nécessaires à l'activité vitivinicole et à condition :
    - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
    - que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
    - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :
    - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
    - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE AU 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

➔ Au sein de la zone, une densité moyenne de 10 logements par hectare doit être respectée.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 5 - RÈGLES MAXIMALES D'EMPRISES AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel.
- La hauteur maximale des constructions ayant une toiture-terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des constructions annexes de moins de 60 m2 est limitée à 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
- Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de nécessités techniques ou fonctionnelles dument justifiées et d'intégration au sein des sites urbains, agricoles et naturels.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de nécessités techniques ou fonctionnelles dument justifiées et d'intégration au sein des sites urbains, agricoles et naturels.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non règlementé

ARTICLE AU 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- Le permis 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.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions, pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- Sont interdits :
    - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
    - toute construction adventive qui ne s'intègre pas dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que des matériaux et des couleurs),
    - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
    - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).

10.2. Toitures et couvertures

- Les toitures en tuile doivent être traitées dans la teinte rouge « flammé » ou « vieilli » ;

- Pour les nouvelles constructions, les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, le zinc ou encore le cuivre, exception faite des toitures-terrasses végétalisées. L'ardoise est également autorisée à l'exclusion de l'aspect ardoise.
- Cette règle ne s'applique pas aux vérandas. Celles-ci peuvent utiliser des matériaux translucides.
- Les panneaux solaires sont admis en toiture. Ils devront être parallèles à la pente de la couverture. Dans la mesure du possible la pose se fera sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière. En cas de pose en surimposition, la hauteur du système avec le panneau photovoltaïque ne devra pas dépasser de plus de 15 cm la couverture. L'encadrement de finition devra être de la couleur des panneaux photovoltaïques (panneaux full-black). Les panneaux seront traités anti-reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, avec un cadre de finition mate de même teinte que les panneaux, et des éléments de fixation discrets.

10.3. Les menuiseries

- Les menuiseries, notamment la porte d'entrée et la porte de garage, devront être choisies sans cassette ni hublot. L'emploi du nuancier joint en annexe est préconisé.

10.4. Revêtement des constructions / façades

- D'une manière générale, il est recommandé de suivre le nuancier réalisé par l'UDAP et joint en annexe à ce règlement.
- Les peintures et les revêtements des bâtiments, murs, toitures, portes et fenêtres, et des clôtures doivent être compatibles avec ceux des constructions environnantes.
- Les ouvertures des fenêtres et portes devront être soulignées soit par l'utilisation de matériaux différents, soit par des teintes ou finitions d'enduit différentes de celles utilisées pour la façade.
- Les antennes paraboliques et les dispositifs techniques liés aux systèmes de chauffage ou de climatisation sont interdits en façade sur rue.
- Les coffrets de volets roulants doivent être installés dans le volume construit intérieur ou, à défaut, dans le même plan que la façade.
- Les ventouses liées aux sorties de chauffage sont interdites sur les façades implantées à l'alignement de l'espace public. En cas d'impératifs techniques, ces dernières ne pourraient être autorisées qu'à une hauteur supérieure à 2,20 mètres par rapport au sol de l'emprise publique.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières. Sont interdits :
    - Les couleurs vives,
    - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierres apparentes,
    - Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints.

- Les annexes et les extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

10.5. Dispositions applicables aux clôtures

- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
  - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètre et maximale de 2 mètres ;
  - soit d'un muret devant avoir une hauteur minimale de 1 mètre, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur minimale de 1,50 mètre et maximale de 2 mètres.
- L'utilisation de grillage est interdite.
- Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limite séparative :
  - L'usage de plaques d'aspect béton ou d'aspect tôle est interdite.
  - La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

ARTICLE AU 11 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non règlementé

ARTICLE AU 12 - ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone AU.

ARTICLE AU 13 - PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

- Il devra être préservé au minimum 25 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé :
  - espace en pleine terre ;
  - revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : gravier, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre, treillis de pelouse, etc…).

ARTICLE AU 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

- L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°1 du présent règlement).

ARTICLE AU 15 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone AU.

ARTICLE AU 16 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- Les aires de stationnement seront réalisées en tout ou partie en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE AU 17 - RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU DE FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX.

- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale (voir annexe). Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

ARTICLE AU 18 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Pour la création de tout nouveau logement, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Le changement de destination des garages et la suppression des places de stationnement existantes sont interdits.
- Stationnement vélo : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélo est imposé pour les bâtiments d'habitation collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les services publics et les ensembles commerciaux.
- Obligations en matière de locaux pour le tri des déchets :
    - Il est interdit de laisser les poubelles sur le domaine public en dehors des jours de collecte.
    - Il doit être prévu pour toute création de logements, un local (ou un espace sur l'unité foncière) destiné au stockage des poubelles. Ce dernier doit être proportionné aux besoins en fonction du nombre de logements créés.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE AU 19 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

19.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Une voie nouvelle en impasse de plus de 50 mètres de longueur devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. L'emprise chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres pour une voie à double sens et 3,50 mètres pour 1 voie à sens unique.

ARTICLE AU 20 - EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

20.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert 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. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques du règlement approuvé par l'autorité compétente.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

20.2. Assainissement

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.
- Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

ARTICLE AU 21 – EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification technique, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau public de collecte des eaux pluviales par le Service Assainissement compétent.

ARTICLE AU 22 - RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.
- Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Définition de la zone

- La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Cette zone comporte quatre secteurs :
  - Ah : secteur soumis à des règles spécifiques concernant l'implantation et les aspects extérieurs des constructions.
  - Ap : secteur de la zone agricole inconstructible afin de préserver les vues sur les coteaux viticoles et sur le bourg de Ambonnay.
  - As : Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité (STECAL) englobant une activité d'élevage et de pension pour animaux.
  - Av : secteur inconstructible identifié sur les parcelles en AOC Champagne.

Rappels :

- La zone A est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mars 2014 et annexé au présent règlement[1].
- La zone A est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. De plus des recommandations pour prendre en compte ces risques figurent en annexe n°4 du présent règlement.
- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration.
- Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés.

[1] Annexe n°6 : Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France : Règlement et Zonage

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article L 151-19.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone A :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
2	459 m^2	Élargissement de voirie rue des Arpents	Commune de Ambonnay
4	355 m^2	Élargissement du chemin dit de la Folie	Commune de Ambonnay
5	57 m^2	Élargissement de voirie _ Prolongement de la rue du Chevalier Pierre LC	Commune de Ambonnay
7	113 m^2	Élargissement de voirie rue des Arpents	Commune de Ambonnay

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Destinations interdites ✓ : Destinations autorisées

Destination	Sous-destinations	A et Ah	Ap	As	Av
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	X	✓	✓ (sous condition)
	Exploitation forestière	✓	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	✓ (sous condition)	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	✓	X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	✓	X
	Cinéma	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓ (sous condition)	✓ (sous condition)	✓ (sous condition)	✓ (sous condition)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

Sont de plus interdits :

→ Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sous condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
    - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
    - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Au sein du secteur As :
    - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 60 m² de la surface de plancher ;
    - Les annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes sur la même unité foncière, d'une surface de plancher maximum de 60 m^2. Pour les annexes et dépendances dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 60 m^2.
- Au sein du secteur Av, sont seulement autorisés :
    - la construction, l'entretien et la restauration des loges de vignes, réalisées dans le respect des matériaux traditionnels d'une hauteur limitée à 4.50 mètres au faîtage et d'une surface de plancher de 20m2 maximum.
    - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés liés à l'hydrauliques des coteaux.

ARTICLE A 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

➔ Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

➔ Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 5 - RÈGLES MAXIMALES D'EMPRISES AU SOL

- Au sein du secteur As, l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE A 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et 7 mètres à l'acrotère pour les toits en terrasse.
- Au sein du secteur As, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.
- Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
- Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de nécessités techniques ou fonctionnelles dument justifiées et d'intégration au sein des sites urbains, agricoles et naturels.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de :
    - 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée le long de la RD 37.
    - 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée le long des RD 19 et 26 (25 mètres pour les constructions à usage d'habitation).
    - 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, ou de la limite des chemins ruraux ou chemins d'association foncière.
- Au sein du secteur Ah et du secteur As, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et limites des chemins ruraux ou chemins d'association foncière.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

- Toute construction doit être implantée :
  - soit en limite séparative,
  - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings grossiers, carreaux de plâtre, brique creuses) est interdit.

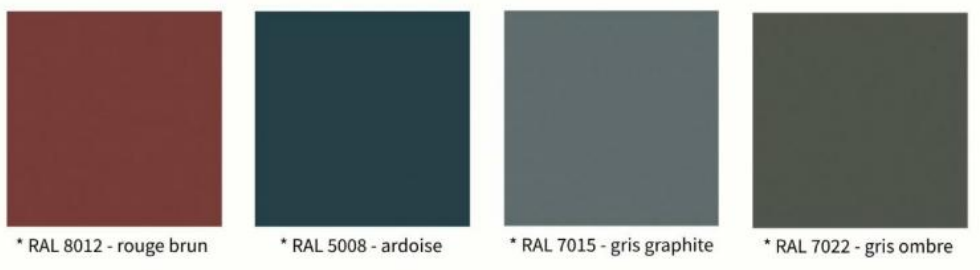
10.2. Revêtements :

- Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :



10.3. Toitures et couvertures

- Les panneaux solaires sont admis en toiture. Ils devront être parallèles à la pente de la couverture. Dans la mesure du possible la pose se fera sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière. En cas de pose en surimposition, la hauteur du système avec le panneau photovoltaïque ne devra pas dépasser de plus de 15 cm la couverture. L'encadrement de finition devra être de la couleur des panneaux photovoltaïques (panneaux full-black). Les panneaux seront traités anti-reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, avec un cadre de finition mate de même teinte que les panneaux, et des éléments de fixation discrets.
- Les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, de l'ardoise, du zinc ou encore du cuivre, exception faite des toitures terrasses végétalisées.
- Pour les toitures en bardage/bac acier, les teintes RAL autorisées sont les suivantes :



- Les toitures en tuile ou aspect tuile doivent être traitées dans les teintes :
  - rouge « flammé » ou « vieilli » ;
  - brun « flammé » ou « vieilli ».
- Pour les vérandas l'utilisation de matériaux translucides est admise.
- Les toitures mono-pentes sont interdites.

10.3. Au sein du secteur Av :

- Les loges viticoles doivent avoir une toiture comprenant au minimum deux pentes.
- La toiture doit présenter une couverture d'aspect tuile de teinte rouge flammée ou vieillie.
- Les chaînages d'angle et entourages des ouvertures doivent être traités en briques ou parement de brique.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Les panneaux solaires sont admis en toiture. Ils devront être intégrés à la toiture parallèlement à la pente, et surtout pas posés en surimposition de toiture ni sur une structure rehaussée. Préférer dans la mesure du possible une pose au plus près de l'égout de toiture, sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière.

10.3. Au sein du secteur Ah :

- Les constructions ne doivent pas avoir de façades uniformes. Les soubassements doivent être traités différemment de la façade et présenter un aspect d'enduit gratté ou taloché. Leur hauteur sera de 0,60 m au minimum.

- Les constructions doivent présenter un aspect de matériaux traditionnels locaux ou être en matériaux traditionnels recouverts d'un enduit.
- Les toitures-terrasses ou à une seule pente sont interdites.
- Les panneaux solaires sont admis en toiture. Ils devront être intégrés à la toiture parallèlement à la pente, et surtout pas posés en surimposition de toiture ni sur une structure rehaussée. Préférer dans la mesure du possible une pose au plus près de l'égout de toiture, sous forme groupée (panneaux assemblés) selon une forme rectangulaire ou carrée, parallèle à la gouttière.
- En l'absence de panneaux photovoltaïques, les toitures doivent présenter l'aspect tuile de teinte rouge flammée ou vieillie.
- Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments et cachés par des plantations.

ARTICLE A 11 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 12 - ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les loges de vigne identifiées sur le plan de zonage. Les dispositions applicables sont les suivantes : les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés, à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.

ARTICLE A 13 - PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

- Non réglementé.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

- Des plantations d'accompagnement seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.
- L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°1 du présent règlement).

- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 15 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU sont seulement autorisées les constructions annexes de type garages, abris de jardins, piscines, serres, remises… sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m².
- Les haies identifiées au titre de l'article L 151-23 du CU sont préservées de tout défrichement partiel, coupe ou abattage non adapté à leur gestion. Les travaux d'entretien et de restauration en faveur de la biodiversité sont autorisés. Elles ne pourront être arrachées ou détruites que si leur état phytosanitaire le nécessite et /ou si leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Les lisières repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU sont préservées de tout défrichement partiel, coupe ou abattage non adapté à leur gestion. Les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés en veillant à intervenir en dehors des périodes de sensibilité de la biodiversité qui ont lieu entre mars et août.
- Les pelouses repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU sont préservées. Sont interdits toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté à leur gestion (affouillement, remblaiement, plantations…). Les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés en veillant à intervenir en dehors des périodes de sensibilité de la biodiversité qui ont lieu entre mars et août.

ARTICLE A 16 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- Les aires de stationnement seront réalisées en tout ou partie en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE A 17 - RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU DE FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX.

- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale (voir annexe). Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

ARTICLE A 18 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE A 19 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

19.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 20 - EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert 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. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques du règlement approuvé par le Syndicat intercommunal d'eau potable.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Assainissement

- À défaut de réseau public, les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE A 21 – EAUX PLUVIALES

- Pour les secteurs concernés par le risque de glissement de terrain identifié par le PPRnGT, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.
- Pour les autres secteurs, les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification technique, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau public de collecte des eaux pluviales par le Service Assainissement compétent.

ARTICLE A 22 - RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Non réglementé.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Définition de la zone :

- La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comprend le secteur Nzh englobant des zones humides avérées.

Rappels :

- La zone N est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mars 2014 et annexé au présent règlement[2].
- La zone N est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. De plus des recommandations pour prendre en compte ces risques figurent en annexe n°4 du présent règlement.
- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration.

[2] Annexe n°6 : Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France : Règlement et Zonage

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Destinations interdites ✓ : Destinations autorisées

Destination	Sous-destinations	N	Nzh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	✓	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓ (sous condition)	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

Sont de plus interdits :

→ Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Au sein du secteur Nzh, sont de plus interdits tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides :
    - Les comblements, affouillements et exhaussements.
    - Les nouveaux drainages.
    - Les dépôts de toute nature.
    - La création de plans d'eau artificiels.
    - L'imperméabilisation des sols.
    - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone (résineux, peupliers, chênes américains…).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sous condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Au sein du secteur Nzh sont autorisés :
    - La gestion et l'exploitation forestière ;
    - Les installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ; »
    - Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

ARTICLE N 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

➔ Non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 5 - RÈGLES MAXIMALES D'EMPRISES AU SOL

→ Non réglementé.

ARTICLE N 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

→ Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

→ Non réglementé.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

→ Non réglementé.

ARTICLE N 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

→ Non réglementé.

ARTICLE N 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 11 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

→ Non réglementé.

ARTICLE N 12 - ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

→ Non réglementé.

ARTICLE N 13 - PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

→ Non réglementé.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

→ L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°1 du présent règlement).

ARTICLE N 15 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

→ Les mares repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservées ; leur comblement est interdit. Les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés en veillant à intervenir en dehors des périodes de sensibilité de la biodiversité qui ont lieu entre mars et août.

→ Les lisières repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU sont préservées de tout défrichement partiel, coupe ou abattage non adapté à leur gestion. Les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés en veillant à intervenir en dehors des périodes de sensibilité de la biodiversité qui ont lieu entre mars et août.

→ Les pelouses repérées sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU sont préservées. Sont interdits toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté à leur gestion (affouillement, remblaiement, plantations…). Les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés en veillant à intervenir en dehors des périodes de sensibilité de la biodiversité qui ont lieu entre mars et août.

ARTICLE N 16 - INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

→ Non réglementé.

ARTICLE N 17 - RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU DE FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX.

→ À l'exception des cas prévus à l'article L372-1 du Code de l'environnement, les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :

- elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- leur hauteur sera limitée à 1,20 mètre,
- elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune,

- elles seront en matériaux naturels ou traditionnels.

ARTICLE N 18 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

➔ Non réglementé.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE N 19 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

19.1. Accès

➔ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code civil.

➔ Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Voirie

➔ Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 20 - EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Eau potable

➔ Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert 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. Les branchements devront être effectués suivant les conditions techniques du règlement approuvé par le Syndicat intercommunal d'eau potable.

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

Assainissement

➔ À défaut de réseau public, les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 21 – EAUX PLUVIALES

- Pour les secteurs concernés par le risque de glissement de terrain identifié par le PPRnGT, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.
- Pour les autres secteurs, les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification technique, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau public de collecte des eaux pluviales par le Service Assainissement compétent.

ARTICLE N 22 - RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Non réglementé.

Titre VI : Dispositions applicables aux espaces boisés classés

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 13-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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

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'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'Article L. 113-1 ;

2° L'État peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'Article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'Article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'Article L.113-3, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(…) g) 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 classé en application de l'Article L. 113-1 ; (…).

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'Article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code Forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du Code Forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'Article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du Code Forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'Article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Surface totale des Espaces Boisés Classés inscrits au PLU : 46 ares

Annexes

ANNEXE N°1
LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Liste des essences arborées préconisées par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

		Hauteur (m)	Croissance			Haie taillée	Haie vive	Cépée	Arbre de haut jet	Sol			Besoin en lumière	Floraison	Persistant	Epineux	Mellifère	Insectes auxiliaires	Faune	Commestible	Ripisylve	Lisière
	Arbres		Lente	Moyenne	Rapide					Acide	Calcaire	Humide										
Alisier blanc	*Sorbus aria*	3-20	x	x					+	+	+	-										+
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	10-20		x					++	++	++	-	++	+			+			+	Milieu et haut de talus	+
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	20-25						+		+	+	+	++						Refuge (racines) Fruits	-	Pied	
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	20 - 25			x			+	++	++	++	++	++	(Avril-Mai)			+				Milieu et haut de talus	+ gestion difficile
Charme commun	*Carpinus betulus*	10-25	x	x		++	++	++	++	+	+	+						+	Nidification Fruits			
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	20-35	x	x					++	++	+	+	++	(Avril-Mai)			+				Haut de talus	+
Chêne sessile	*Quercus petraea*	20-40	x	x					++	++	++	+		(Mai)								
Erable Champêtre	*Acer compestre*	6-15	x	x		++	++	++	++	+	++	+	++				++	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Hêtre	*Fagus sylvatica*	30-40				++			++	+	+	+		(Avril-Mai)						-		
Merisier	*Prunus avium*	15-30			x				++	+	++		+				+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Poirier sauvage	*Pyrus pyraster*	8-20	x						++		+	+	-	(Avril-Mai)		(+)					Milieu et haut de talus	+ exposition sud
Pommier commun	*Malus sylvestris*	6-15		x		++	++	++	+	+	++	++	++			+					Milieu et haut de talus	+
Saule blanc	*Salix alba*	5-25			x				+		+	++	++				+			-	Pied	+
Saule Marsault	*Salix caprea*	3-18			x		+	+	+	+	+	+	++	(Mars-Avril)			+		Fruits	-	Pied	+
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*	5-15		x			+	+	+	++	-		++	(Mai-Juin)					Fruits	-		+
Tilleul des bois	*Tilia cordata*	20-30		x				+	++	+		+					++	+			Haut de talus	

gradient de tolérance

++ + (+) -

Liste des essences arbustives préconisées par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

		Hauteur (m)	Croissance			Haie taillée	Haie vive	Capsa	Arbre de haut jet	Sol			Besoin en lumière	Floraison	Persistant	Epineux	Mellifère	Insectes auxiliaires	Faune	Commestible	Ripisylve	Lisière
			Lente	Moyenne	Rapide					Acide	Calcaire	Humide										
Arbustes																						
Aubépine épineuse	*Crataegus laevigata*	4-10		x	x	++	++			+	++	+	+ forêtier	+		+	+		Nidification Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	4-10		x	x	++	++			+	++	+	+	+ (Mai Juin)		+	+		Nidification Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Camerisier à balais	*Lonicera xylosteum*	1-2		x		+	+			(+)	+		+						Fruits	toxique		+
Cerisier de Sainte Lucie	*Prunus mahaleb*	4-12		x		++	++	++		-	++	-	++	+ (Avril)			+		Fruits	+		+
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	2-5			x	++	++	+			++	-			(+)							
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	2-5			x	++	++	+		(+)	++	+	+	+ (Mai Juillet)			+	+	Nidification / Abri & Fruits (hiver)	-	Milieu et haut de talus	+
Eglantier	*Rosa canina*	2-5			x	++	++			+	+	-	++	+ (Mai Juillet)		+		+	fruits	-	Haut de talus	+
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	2-6		x	x	++	++			-	+	+	+					+	Fruits	toxique	Milieu et haut de talus	+
Genévrier commun	*Juniperus communis*	4-9		x						+	++	-	++	(Mai - Juin)								
Lierre	*Hedera helix*	1-30		x			+		liane	+	+	+	-	(Septembre - octobre)	+		++	+	Nidification Abri & Fruits(hiver)	toxique	Rôle épurateur des eaux	
Néflier commun	*Mespilus germanica*	4-9		x						++	-	-	+	(Mai)					Fruits	+		+
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	2-5		x		++	++				+	+	+	(Mai - Juin)			+		Fruits	toxique		
Noisetier	*Corylus cprea*	2-5		x	x	++	++	++		+	+	+	-	(Janvier-Mars)			+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Prunelier	*Prunus spinosa*	1-5		x		++	++			(+)	+	+	+	+ (Avril)		+	+		Nidification / Abri & Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Sureau noir	*Sambucus nigra*	2-10			x	++	++	++		-	+	+	+	+				+	Fruits	-	Haut de talus	+
Troène commun	*Ligustrum vulgare*	2-4			x	++	++	+		(+)	+	+	+	+ (Mai Juillet)	(+)		+		Nidification Fruits	toxique	Milieu et haut de talus	+
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	1-3		x		++	++			+	++	-	+	+ (Mai Juin)	(+)					-	Milieu et haut de talus	+
Viorne obier	*Viburnum opulus*	2-4		x	x	++	++			(+)	+	+	+	+ (Mai Juin)				+	Fruits	-	Milieu et haut de talus	

gradient de tolérance

++ + (+) -

ANNEXE N°2

LISTE DES ESSENCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES DONT LA PLANTATION EST PROSCRITE

Reconnues comme l'une des cinq causes majeures d'érosion de la biodiversité, les Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) font l'objet d'une réglementation européenne spécifique depuis 2014 et nationale depuis 2018. Ainsi, transcrivant le règlement européen du 22 octobre 2014 (1143/2014)[3], l'arrêté du 14 février 2018[4] relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des Espèces Exotiques Envahissantes sur le territoire métropolitain interdit, par son article 2, l'introduction des espèces suivantes :

	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Plantes aquatiques	*Alternanthera philoxeroides*	Herbe à alligator
	Cabomba caroliana	Cabomba de Caroline
	Crassula helmsii	Crassule de Helms
	Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau
	Elodea nuttallii	Élodée de Nuttall
	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule
	Lagarosiphon major	Grand Lagarosiphon
	Ludwigia grandiflora	Jussie à grandes fleurs
	Ludwigia peploides	Jussie rampante
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle
	Pistia stratiotes	Laitue d'eau
	Rugulopterix okamuræ	Algue brune du Japon
	Salvinia molesta	Salvinie géante
Plantes herbacées	*Andropogon virginicus*	Barbon de Virginie
	Asclepias syriaca	Asclépiade de Syrie
	Cardiospermum grandiflorum	Corinde à grandes fleur
	Cortaderia jubata / Cortaderia selloana (subsp. *jubata*)	Herbe de la pampa pourpre
	Ehrharta calycina	Ehrharte calicinale
	Gunnera tinctoria	Rhubarbe géante du Chili
	Gymnocoronis spilanthoides	Faux hygrophile
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase
	Heracleum persicum	Berce de Perse
	Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky
	Humulus japonicus / Humulus scandens	Houblon du Japon
	Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
	Kœnigia polystachya	Renouée à nombreux épis
	Lespedeza cuneata	Lespédéza soyeux
	Lygodium japonicum	Fougère grimpante du Japon
	Lysichiton americanus	Faux-arum
	Microstegium vimineum	Herbe à échasses japonaise
	Parthenium hysterophorus	Grande Camomille
	Pennisetum setaceum / Cenchrus setaceus	Herbe aux écouvillons pourpres
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée
	Pueraria montana (var. lobata)	Kudzu
	Reynoutria x bohemica	*Renouée de bohème*
	Reynoutria japonica	*Renouée du Japon*
	Reynoutria sachalinensis	*Renouée de Sakhaline*
Plantes ligneuses (arbres et arbustes)	*Acacia saligna / Acacia cyanophylla*	Mimosa bleuâtre
	Ailanthus altissima	Ailante glanduleux
	Baccharis halimifolia	Baccharis à feuilles d'arroche
	Celastrus orbiculatus	Célastre asiatique
	Hakea sericea	Hakéa soyeux
	Prosopis juliflora	Bayahonde
	Triadica sebifera	Arbre à suif

3 Relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des Espèces Exotiques Envahissantes.

4 Complété par l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des Espèces animales et végétales Exotiques Envahissantes sur le territoire métropolitain.

Sans portée juridique, les Conservatoires Botaniques ont développé des listes plus spécifiques au contexte régional. Concernant le Grand Est, les antennes locales du Conservatoire Botanique National (Bassin Parisien, Alsace, et Pôle Lorrain) ont publié un document complémentaire à ce listing[5] :

	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Plantes aquatiques	*Azolla filiculoides*	Azolla fausse fougère
	Egeria densa	Élodée dense
	Elodea callitrichoides	Élodée à feuilles allongées
	Elodea canadensis	Élodée du Canada
	Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
	Lemna turionifera	Lenticule à turion
	Ludwigia x kentiana	Ludwigie de Kent
	Sagittaria latifolia	Sagittaire à larges feuilles
	Vallisneria spiralis	Vallisnérie spiralée
Plantes herbacées	*Artemisia verlotiorum*	Armoise des frères Verlot
	Aster lanceolatus / Symphyotrichum lanceolatum	Aster lancéolée
	Aster novi-belgii / Symphyotrichum novi-belgii	Aster de Virginie
	Aster x. salignus / Symphyotrichum x. salignum	Aster à feuille de saule
	Bidens frondosa	Bident à fruits noirs
	Bromopsis inermis	Brome sans arrête
	Bunias orientalis	Roquette d'Orient
	Cyperus esculentus	Souchet comestible
	Epilobium ciliatum	Épilobe ciliée
	Erechtites hieraciifolia	Épilobe d'Amérique
	Erigeron annuus	Érigéron annuel
	Erythranthe guttata	Mimule tacheté
	Erythranthe moschata	Mimule musqué
	Euphorbia esula (subsp. *saratoi*)	Euphorbe de Sarato
	Galega officinalis	Galéga officinal
	Glyceria striata	Glycérie striée
	Helianthus tuberosus	Topinambour
	Impatiens capensis	Balsamine du Cap
	Impatiens parviflora	Balsamine à petites fleurs
	Lamium galeobdolon (subsp. *argentatum*)	Lamier jaune à feuilles argentées
	Juncus ensifolius	Jonc nain
	Juncus tenuis	Jonc élancé
	Lysimachia punctata	Lysimaque ponctuée
	Phytolacca americana	Phytolaque d'Amérique
	Pueraria lobata	Kudzu du Japon
	Reynoutria japonica / Fallopia japonica	Renouée du Japon
	Reynoutria sachalinensis / Fallopia sachalinensis	Renouée de Sakhaline
	Reynoutria x. bohemica / Fallopia x. bohemica	Renouée de Bohême
	Rudbeckia laciniata	Rudbéckie laciniée
	Rumex thyrsiflorus	Oseille à oreillettes
	Sarracenia purpurea	Sarracénie pourpre
	Scirpus atrovirens	Scirpe vert sombre
	Senecio inæquidens	Séneçon du Cap
	Silphium perfoliatum	Silphie perfoliée
	Solidago canadensis	Solidage du Canada
	Solidago gigantea	Solidage géant
	Sicyos angulatus	Sicyos anguleux
	Vinca major	Grande Pervence
Plantes ligneuses (arbres et arbustes)	*Acer negundo*	Érable négundo
	Amorpha fruticosa	Amorphe buissonante
	Berberis aquifolium	Mahonia faux-houx
	Buddleja davidii	Arbre aux papillons
	Clematis viticella	Clématite bleue
	Cornus sericea	Cornouiller soyeux
	Cotoneaster horizontalis	Cotonéaster horizontal
	Fraxinus pennsylvanica	Frêne rouge de Pennsylvanie
	Lonicera japonica	Chèvrefeuille du Japon
	Parthenocissus inserta	Vigne-vierge commune
	Pinus strobus	Pin de Weymouth
	Populus x canadensis	Peuplier du Canada

[5] DUVAL M., HOG J., & SAINT-VAL M., 2020. Liste catégorisée des espèces exotiques envahissantes de la région Grand Est. Pôle lorrain du futur Conservatoire Botanique National Nord-Est, Conservatoire Botanique d'Alsace et Conservatoire botanique du Bassin Parisien (antenne de Champagne Ardenne). 17 p. + annexe.

	Populus x canescens	Peuplier grisard
	Prunus laurocerasus	Laurier-cerise
	Prunus serotina	Cerisier tardif
	Pterocarya fraxinifolia	Noyer du Caucase
	Quercus rubra	Chêne rouge d'Amérique
	Rhus typhina	Sumac Amarante
	Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia
	Sorbaria sorbifolia	Sorbaire à feuilles de sorbier
	Spiræa chamædryfolia	Spirée à feuilles d'orme
	Spiræa species	Spirées ornementales
	Symphoricarpos albus	Symphorine blanche

ANNEXE N°3 EXTRAIT DU NUANCIER DE L'UDAP



ANNEXE N°4

CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX : LA RÉGLEMENTATION ET LES BONNES PRATIQUES

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

3

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

✔Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...

4



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

✔Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr GÉORISQUES

5

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

https://errial.georisques.gouv.fr/#/

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

6

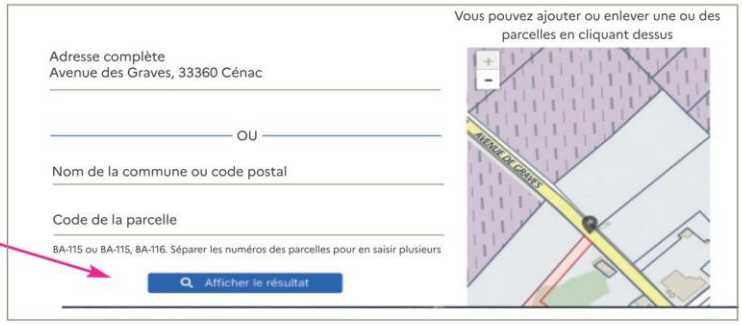
Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



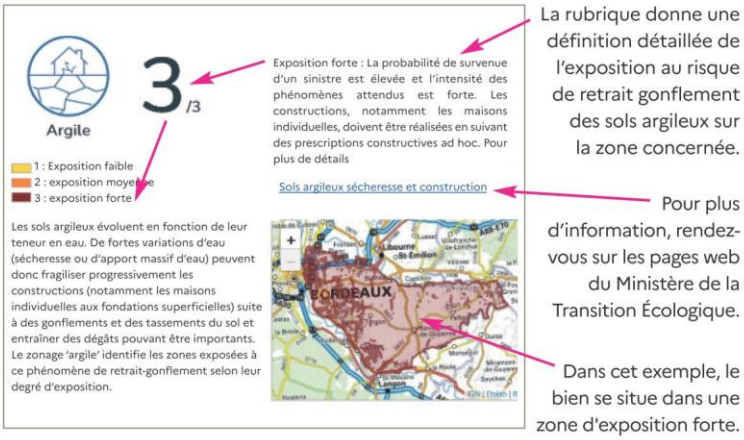
2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clic



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

7

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?
Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?
Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?
Elle est à la charge du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.



8



L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?
Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?
Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.
Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?
Elle est à la charge du maître d'ouvrage.



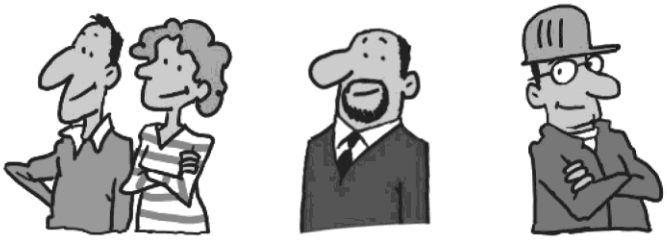
9

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage | Maître d'œuvre | Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

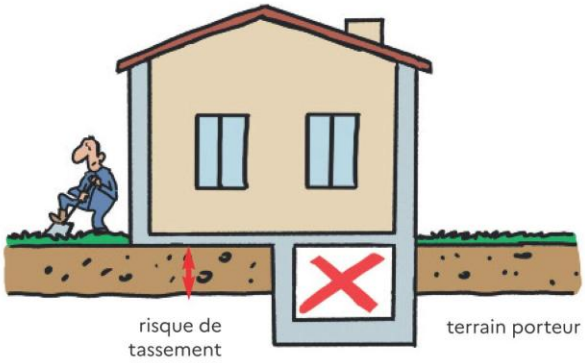
10

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

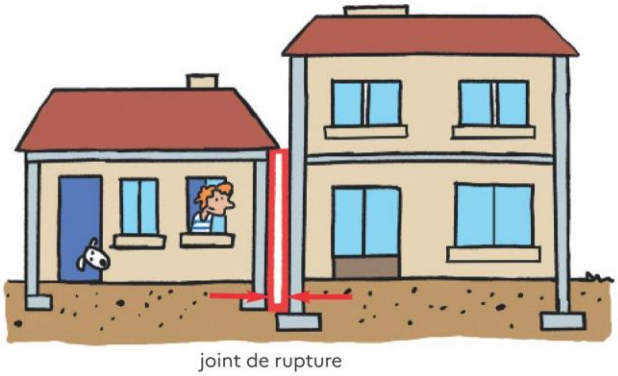
Adapter les fondations

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

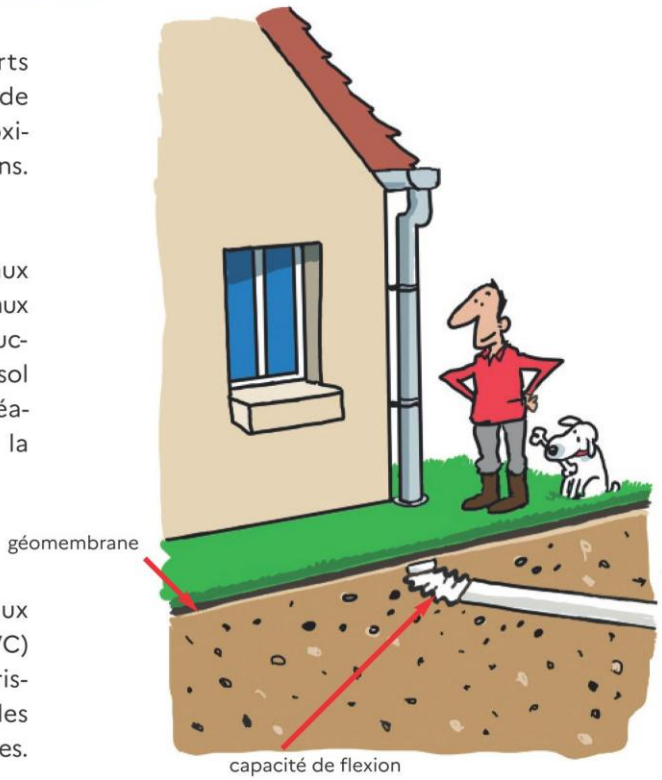


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

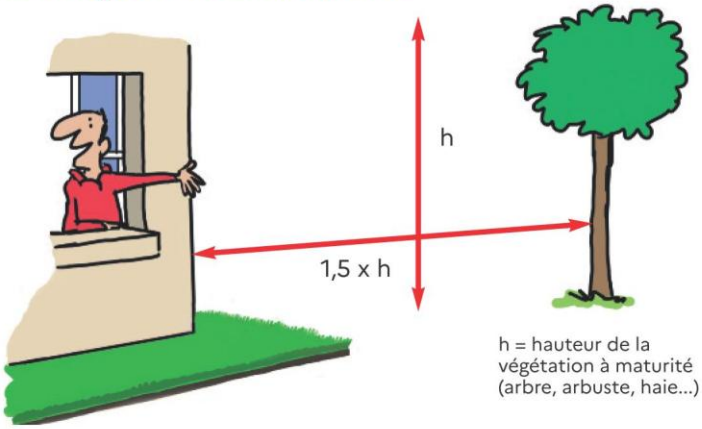
✔ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✔ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

✔ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



12



écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

✔Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

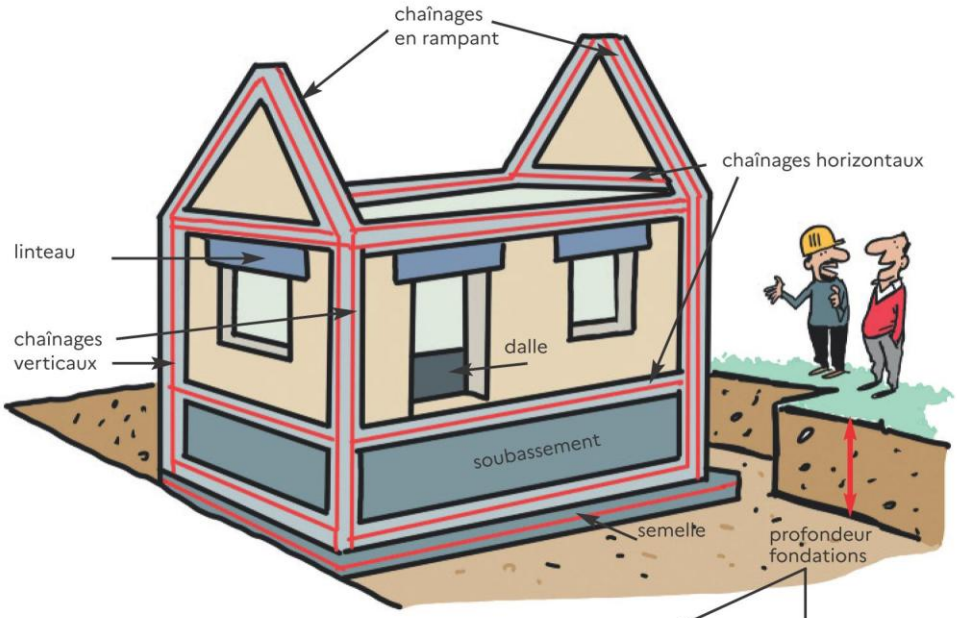
13

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✔ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔ **et sur le site Géorisques :**

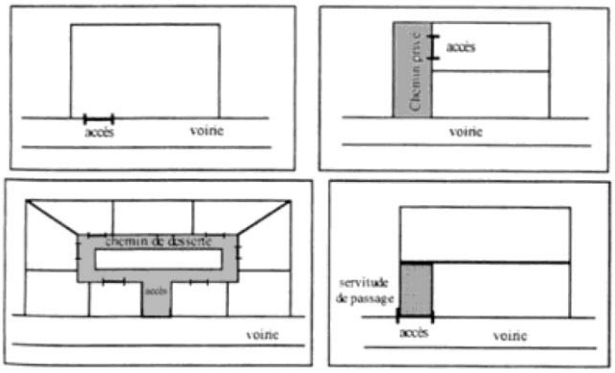
https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

15

ANNEXE N°5 LEXIQUE

Accès

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

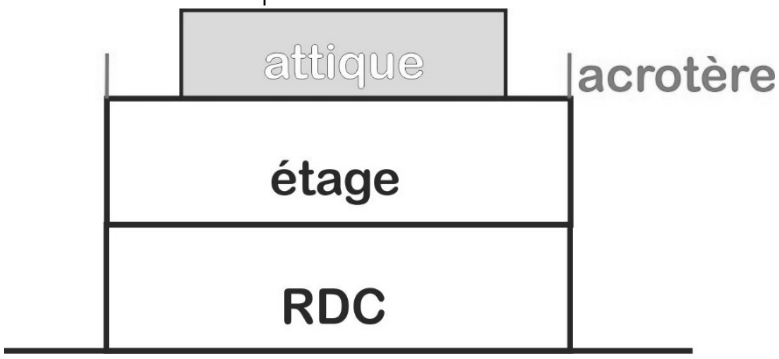


❖ Acrotère

Élément de façade, situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie des bâtiments, et constituant des rebords ou garde-corps, il peut également être constitué par un mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

❖ Attique

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et disposé en retrait de la façade.



❖ Alignement

C'est la limite entre une unité foncière et une voie ou emprise publique ou privée.

❖ Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de box ; de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

❖ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

❖ Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé …

❖ Construction

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

❖ Construction existante

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

❖ Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc…, ne constituent pas des constructions contiguës.

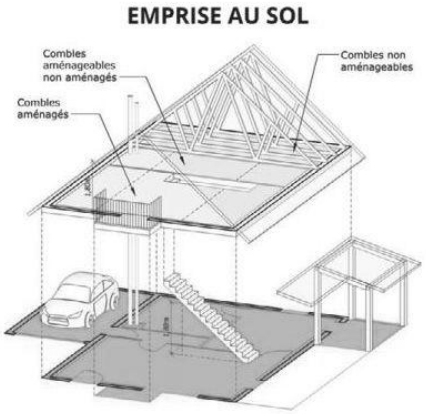
❖ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- ✓ les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- ✓ les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- ✓ les établissements de santé médicale et paramédicale ;
- ✓ les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
- ✓ les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;
- ✓ les équipements socio-culturels ;
- ✓ les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
- ✓ les lieux de culte ;
- ✓ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,..) et aux services urbains (Les **O**uvrages **T**echniques **N**écessaires au **F**onctionnement du **S**ervice **P**ublic (OTNSPF), voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,…) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie…

❖ Emprise au sol

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



❖ Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parc publics, les places publiques…

❖ Équipements techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

❖ Extension

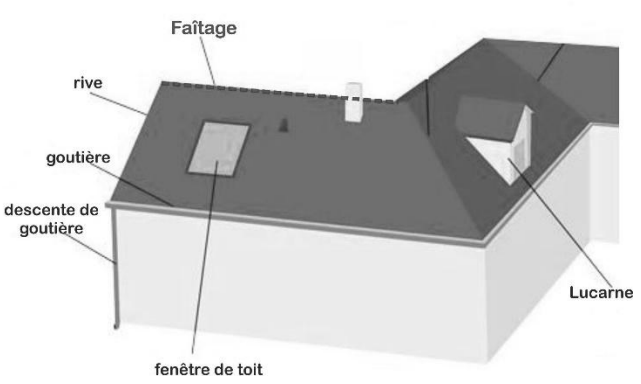
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

❖ Façade

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

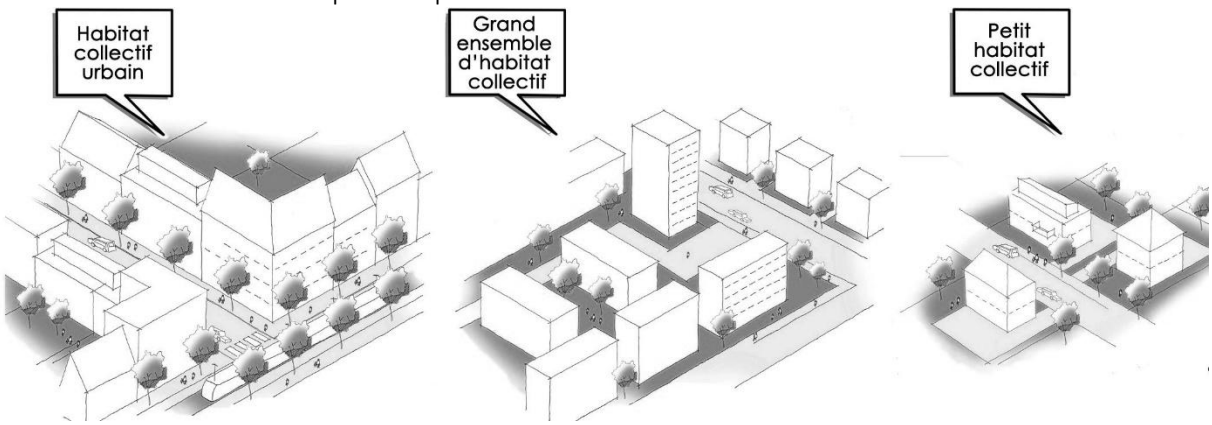
❖ Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.



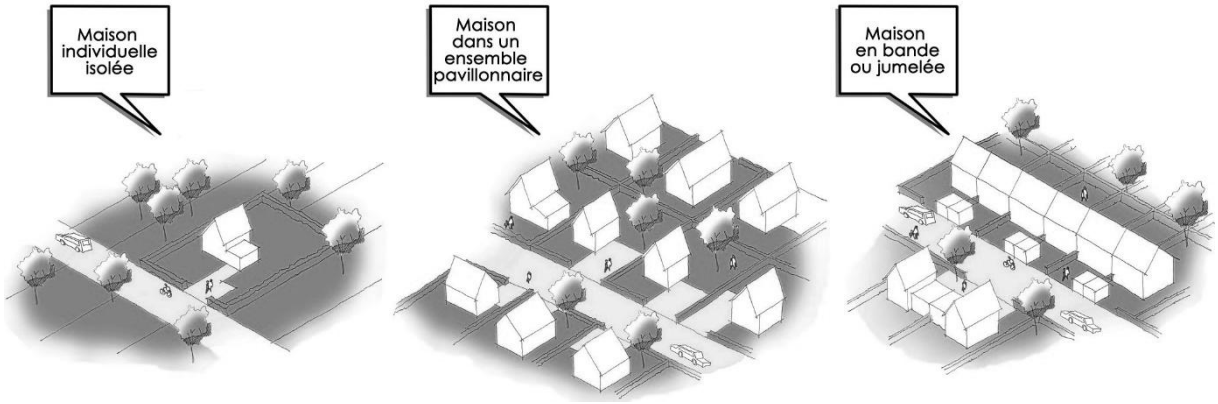
❖ Habitat collectif

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment de plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.



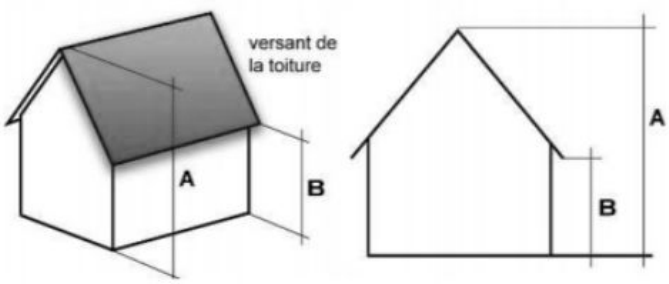
❖ Habitat individuel

Format d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

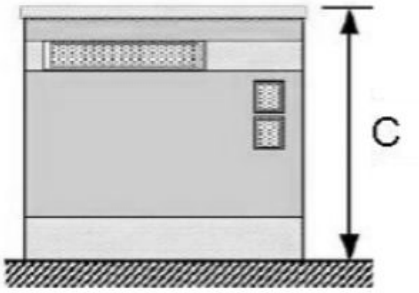


❖ Hauteur

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

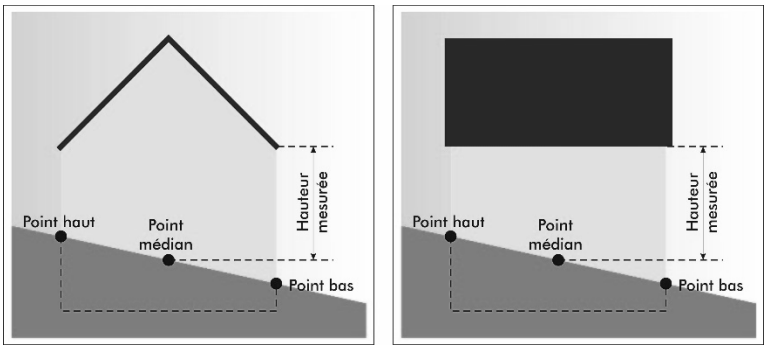


A = Hauteur au faîtage
B = Hauteur à l'égoût de la toiture



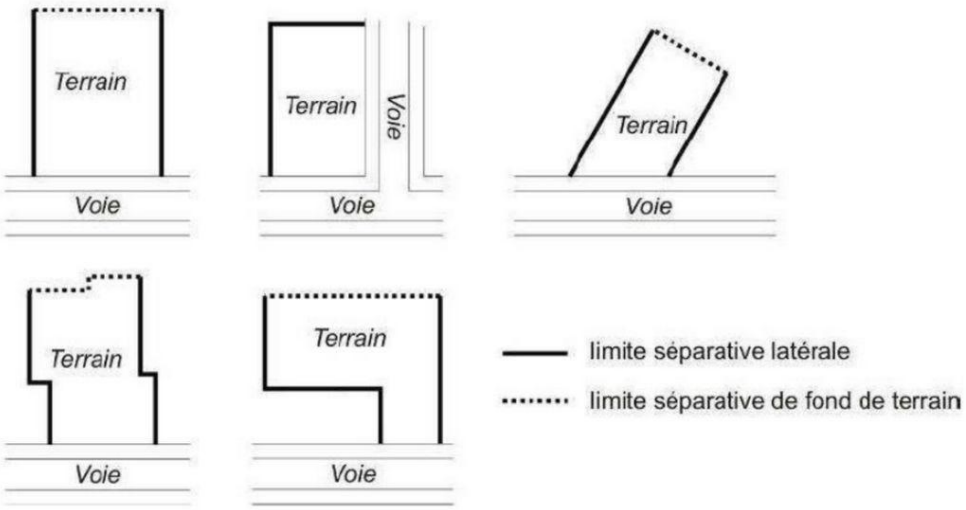
C = Hauteur au sommet de l'acrotère

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.



❖ Limites séparatives

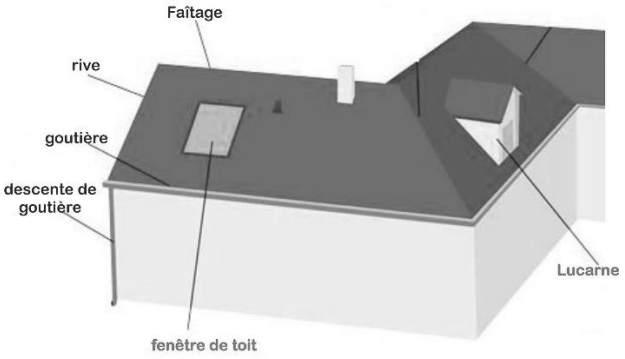
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les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



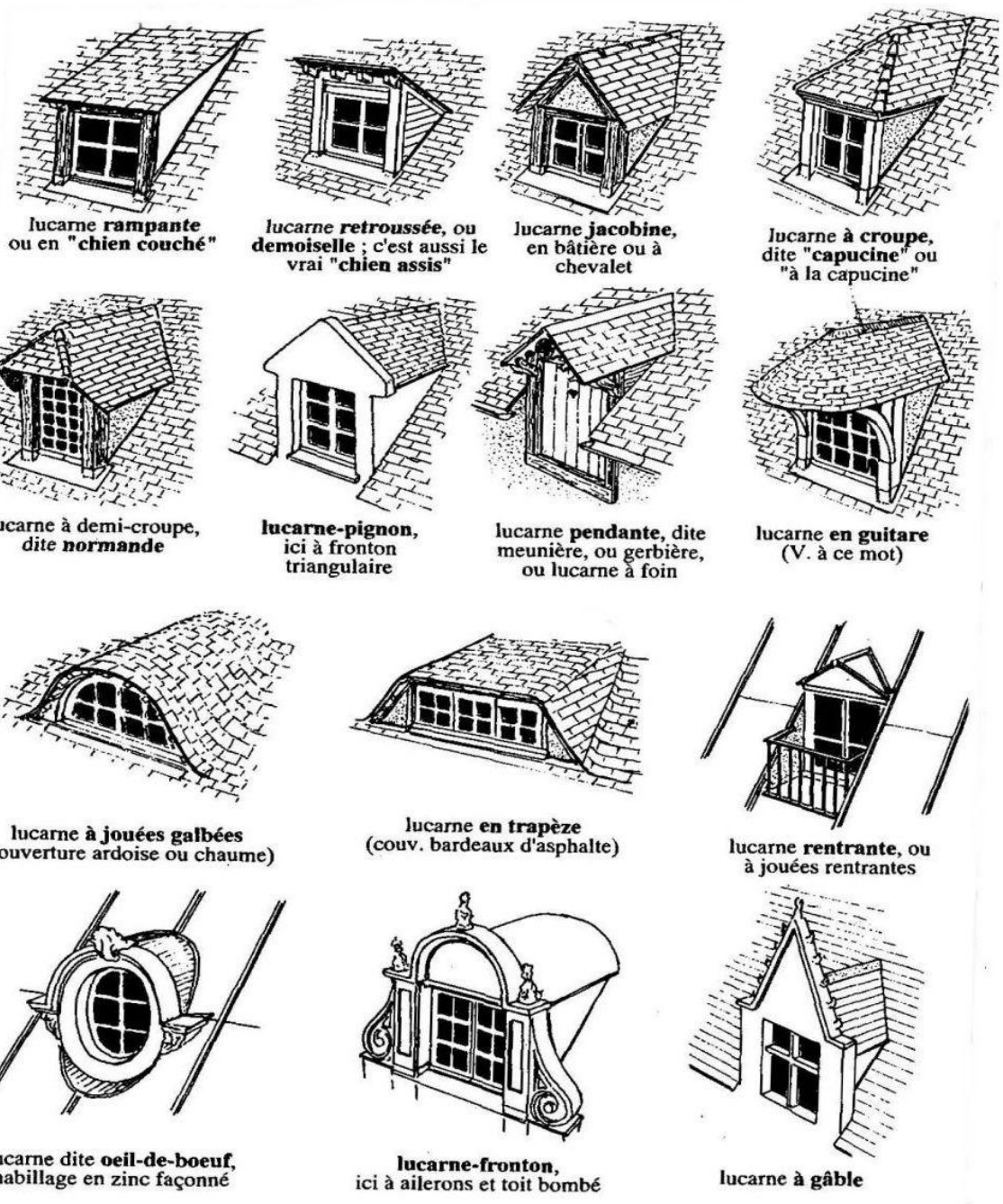
❖ Fenêtres de toit et lucarnes

➲ Fenêtre de toit : ouverture vitrée ou châssis installés dans une toiture laissant passer la lumière.

➲ Lucarnes : ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc…



LES DIFFERENTS TYPES DE LUCARNES



❖ Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

❖ Opération de constructions groupées

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

❖ Ouvertures

La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- Les fenêtres
- Les portes-fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les lucarnes
- Les châssis de toit
- Les portes

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1.90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1.50 m².
- Les pavés de verre.

❖ Pleine terre

Un espace non construit, engazonné ou enherbée (hors stationnement et voie d'accès).

❖ Pignons

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur

de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

❖ Réhabilitation

La réhabilitation est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain. Elle inclut donc toutes sortes de réparations, reconstructions, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser.

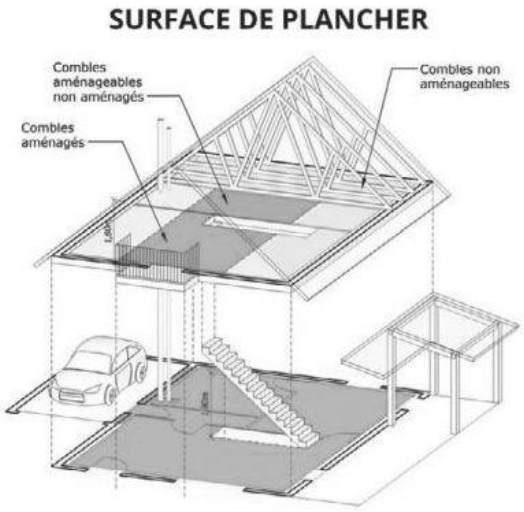
❖ Rénovation

Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir. L'ancien est au service du neuf. Quelques témoins non gênants peuvent subsister, ils ne donneront alors qu'une touche de charme ancien et ne permettront qu'une belle image éclectique.

❖ Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieures ou égale à 1.80 mètre.



❖ Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

❖ Terrain enclavé

Tout terrain ou construction doit avoir un accès à la voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. À défaut il s'agira d'un terrain enclavé.

❖ Terrain naturel

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

❖ Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

❖ Voie

Une voie est un espace public ou privé qui doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes. Une cour commune répond à cette définition. Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- *VOIE PUBLIQUE : Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres…) d'usage public et appartenant à une personne publique. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.*
- *• VOIE PRIVEE : Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, à condition que les 2 lots ne soient desservis que par cette voie et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété*

(indivision, servitude de passage, etc…). Les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Les cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées s'ils répondent aux critères ci-dessus.

- *VOIE EN IMPASSE : Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères…).*
- *VOIE OUVERTE AU PUBLIC : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.*

❖ Zone non aedificandi

Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ANNEXE N°6

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS DE GLISSEMENT DE TERRAIN DE LA CÔTE D'ILE DE FRANCE SECTEUR VALLÉE DE LA MARNE- RÈGLEMENT ET ZONAGE

PRÉFET DE LA MARNE

PRÉFECTURE DE LA MARNE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MARNE

Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de terrain

De la Côte d'Ile-de-France - secteur Vallée de la Marne

SUR LES COMMUNES DE

AMBONNAY, AVENAY-VAL-D'OR, AŸ, BOURSAULT, BOUZY, BRUGNY-VAUDANCOURT, CHAMPILLON, CHAVOT-COURCOURT, CHOUILLY, CORMOYEUX, CUIS, CUMIÈRES, DAMERY, DIZY, EPERNAY, FLEURY-LA-RIVIÈRE, FONTAINE-SUR-AY, GERMAINE, HAUTVILLERS, LOUVOIS, MANCY, MARDEUIL, MONTHELON, MORANGIS, MOUSSY, MUTIGNY, PIERRY, ROMERY, SAINT-IMOGES, SAINT-MARTIN-D'ABLOIS, TAUXIÈRES-MUTRY, TRÉPAIL, VAUCIENNES, VILLE-EN-SELVE, VINAY

PRESCRIT LE 3 AVRIL 2003

RÈGLEMENT

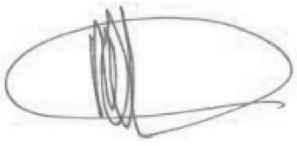
LE PREFET :  DATE : LE 5 MARS 2014

Table des matières

Titre 1 - Dispositions générales du règlement.....5

Titre 2 - Dispositions applicables pour les projets nouveaux et les projets sur les biens et activités existants.....9

Chapitre 1 - Dispositions applicables en zone rouge R1.....10

Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone rouge R2.....13

Chapitre 3 - Dispositions applicables en zone rouge R3.....17

Chapitre 4 - Dispositions applicables en zone rouge R4.....19

Chapitre 5 - Dispositions applicables en zone magenta R5f.....23

Chapitre 6 - Dispositions applicables en zone magenta R5m.....27

Chapitre 7 - Dispositions applicables en zone bleue B1.....30

Chapitre 8 - Dispositions applicables en zone bleue B2.....32

Titre 3 - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.....33

Chapitre 1 - Mesures de prévention.....33

Chapitre 2 - Mesures de sauvegarde.....34

Titre 4 - Mesures sur les biens et activités existants.....36

Chapitre 1 - Mesures obligatoires sur les biens et activités existants, toutes les zones. 36

Chapitre 2 - Mesures obligatoires sur les biens et activités existants, dans les zones R1, R5f et R5m.....36

Chapitre 3 - Recommandations sur les biens et activités existants, dans les zones R2, R4, B1 et B2.....36

Glossaire.....37

Titre 1 - Dispositions générales du règlement

Article 1.1 - Objet du plan de prévention des risques naturels

Conformément aux articles R562-1 et R562-2 du code de l'environnement (CE), un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) a été prescrit par arrêté préfectoral du 3 avril 2003, modifié par arrêté préfectoral du 3 janvier 2008, pour le risque naturel de glissement de terrain sur le secteur de la Côte Ile-de-France – Vallée de la Marne comprenant 71 communes.

Le risque de glissement de terrain pris en compte dans le présent PPRn est dû à trois types de phénomènes décrits en détail dans la note de présentation du PPRn : le glissement gravitaire profond, le glissement « classique » et le fluage. N'ont pas été étudiés dans le présent PPRn les risques liés aux coulées d'eaux boueuses et à l'érosion des sols.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des communes de **Ambonnay, Avenay-Val-d'Or, Aÿ, Boursault, Bouzy, Brugny-Vaudancourt, Champillon, Chavot-Courcourt, Chouilly, Cormoyeux, Cuis, Cumières, Damery, Dizy, Epernay, Fleury-la-Rivière, Fontaine-sur-Ay, Germaine, Hautvillers, Louvois, Mancy, Mardeuil, Monthelon, Morangis, Moussy, Mutigny, Pierry, Romery, Saint-Imoges, Saint-Martin-d'Ablois, Tauxières-Mutry, Trépail, Vauciennes, Ville-en-Selve, Vinay** exposé au risque de glissement de terrain ou qui n'est pas directement exposé aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver les risques ou en provoquer des nouveaux, conformément à l'article L562-1 CE.

Il détermine les dispositions applicables à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, ainsi qu'aux biens et activités existants, sans préjudice de l'application des autres dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Compte tenu de la nature et de l'intensité des risques encourus, tous types de construction ou aménagement concourant à l'aggravation du risque y sera interdit. Pour ceux qui pourraient y être autorisés, seront prescrites les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités conformément à l'article R126-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Article 1.2 - Effets du plan de prévention risques naturels

Le PPRn, approuvé par arrêté préfectoral, vaut servitude d'utilité publique (article L562-4 CE). Il est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou au Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune concernée, conformément à l'article L126-1 du code de l'urbanisme (CU). En cas de dispositions contradictoires, les dispositions du PPR les plus contraignantes s'appliquent.

Les mesures de prévention définies par le plan s'imposent à toutes constructions, aux travaux, installations et activités entrepris ou exercés.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage pour les constructions, travaux et installations visés.

Les dispositions de ce règlement constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou collectives. Il appartient aux différents maîtres d'ouvrages de prendre en compte les risques affichés,

et de prévoir les mesures de prévention en conséquence.

Conformément à l'article L562-4-1 du code de l'environnement, sont possibles :

- une révision partielle du PPRn lorsque la révision ne porte que sur une partie du territoire couvert par le plan. La concertation, les consultations et l'enquête publique sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la révision est prescrite.
- une modification partielle du PPRn dans la mesure où la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Cette modification simplifiée a été instituée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle 2 ». La procédure de modification peut notamment être utilisée pour rectifier une erreur matérielle, modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation, modifier les documents graphiques (zonage réglementaire) pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait (par exemple, études géotechniques venant préciser le niveau de l'aléa de glissement de terrain).

Article 1.3 - Principes du zonage réglementaire

Le présent règlement précise, pour chaque zone délimitée sur les documents graphiques, les mesures d'interdiction, les prescriptions, les recommandations ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde applicables.

Le territoire couvert par le PPRn est divisé en zones rouges, bleues et blanches ; dans toutes ces zones, l'existence des événements et impacts prévisibles (aléas) impose que certaines occupations des sols soient interdites, mais permet toutefois que certains travaux puissent être réalisés.

Le territoire inclus dans le périmètre du PPRn comporte des zones d'interdiction et de prescription, des zones d'autorisation sous condition et une zone non réglementée selon le tableau de croisement entre les aléas et les enjeux ci-dessous. La méthodologie d'identification des zones d'aléa, d'une part, et des enjeux, d'autre part, est explicitée dans la note de présentation.

Cette note explique également la méthode de croisement des aléas et des enjeux et la délimitation du zonage réglementaire final.

Tableau de croisement entre niveaux d'aléa et enjeux

		NIVEAUX D'ALEA				
		Faible		Moyen		Fort
		Sur plateau	Sur versant	Sur versant	Sur plateau	
ENJEUX	Zone extra-urbaine SANS ENJEUX PARTICULIERS (bâtis, réseaux, ouvrages divers)	R4	R4	R3	R3	R1
	Zone extra-urbaine AVEC ENJEUX PARTICULIERS (bâtis, réseaux, ouvrages divers)	R4	R4	R2	R1	R1
	Zone urbanisée, urbanisable ou zone d'activité	B2	B1	B1	R5m	R5f

Le règlement porte sur 8 zones :

- **Quatre zones d'interdiction (zones rouges R1, R2, R3 et R4)**, correspondant à une gradation, d'une part, des interdictions de construire, de défricher au sens du code forestier et, d'autre part, des prescriptions sur l'existant et sur les projets futurs.
- **Deux zones de prescriptions très strictes (zones magenta R5m et R5f)** et circonscrites aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses.
- **Deux zones de prescriptions (zones bleues B1 et B2),** distinguées en fonction de l'ampleur des prescriptions imposées sur les projets nouveaux.

Enfin, **la zone non règlementée (zone blanche)** correspond à une zone exposée à un aléa négligeable. Le règlement ne contient pas de prescription, ni d'interdiction particulière dans cette zone. Néanmoins, de manière évidente, l'ensemble de la réglementation en vigueur (loi sur l'eau et codes de l'environnement, rural, de l'urbanisme etc.) s'y applique.

Le plan de zonage règlementaire, joint au présent règlement, indique la délimitation de ces zones.

Article 1.4 - Mise en œuvre des prescriptions

Les prescriptions s'appliquent à toutes les zones (R1, R2, R3, R4, R5m, R5f, B1 et B2) :

- pour les aménagements existants, elles doivent être mises en œuvre dans un **délai maximal de 5 ans, sauf mention d'un autre délai dans le libellé de la prescription.** Ce délai s'applique à compter de la date d'approbation du PPR. En application de l'article R562-5 du Code de l'Environnement, la mise en œuvre de ces prescriptions est obligatoire dans la mesure où le coût des travaux induits ne dépasse pas 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens à protéger à la date d'approbation du PPR. Si le coût estimé dépasse ce seuil de 10 %, les travaux devront être réalisés, dans la limite des 10 %, en s'efforçant de tendre vers l'objectif recherché par les prescriptions.

- Pour les aménagements futurs, elles s'appliquent de façon préalable à la réalisation de l'aménagement.

Article 1.5 - Les infractions

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles L160-1, L480-1 à L480-3, L480-5 à L480-9 et L480-12 du code de l'urbanisme sont également applicables aux infractions visées au premier alinéa du présent article, sous la seule réserve des conditions suivantes :

- les infractions sont constatées par les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative compétente et assermentée ;
- pour l'application de l'article L480-5, le tribunal statue au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, même en l'absence d'avis de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les dispositions du plan, soit sur leur rétablissement dans l'état antérieur ;
- le droit de visite prévu à l'article L160-1 du code de l'urbanisme est ouvert aux représentants de l'autorité administrative compétente.

Titre 2 - Dispositions applicables pour les projets nouveaux et les projets sur les biens et activités existants

Au sens du présent règlement, est considéré comme **« projet », l'ensemble des projets nouveaux ou concernant des biens et activités existants,** à savoir **:**

- les constructions, ouvrages, aménagements y compris ceux relatifs aux activités agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ;
- les extensions de bâtiment existant au sens large (extensions, annexes, dépendances) ;
- les travaux, installations, modifications ou changements de destination d'un bâtiment existant, les reconstructions après sinistre...

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R1

R1

La zone rouge **R1** est la zone d'interdiction et de réglementation la plus stricte pour les constructions nouvelles, le défrichement et les prescriptions sur l'existant et sur les projets futurs. Elle est issue du croisement entre :

- d'une part, la zone exposée aux aléas les plus importants (moyen et fort)
- et, d'autre part, les enjeux correspondant aux zones extra-urbaines avec ou sans enjeux intéressant la vie de la collectivité.

Dans cette zone, les constructions nouvelles sauf exceptions, les défrichements sont interdits (le renouvellement de la vigne est cependant autorisé) et des mesures sont prescrites sur les constructions existantes afin de maîtriser les rejets en eau.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 1.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

1.1.1 Interdictions

La zone rouge **R1** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 1.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

1.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux** et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 1.4,** sont autorisés :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions dans le présent article et à l'article 1.2 et 1.3 ci-dessous.

Article 1.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

1.2.1 Interdictions

A l'exception des projets visées à l'article 1.2.2 ci-dessous, **tous les projets sur les biens et installations existants sont interdits.**

1.2.2 Autorisations

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 1.4**, les projets suivants :

- si la surface de plancher déjà construite est supérieure à 100 m² ou si l'emprise au sol est supérieure à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher déjà construite ou de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels[1] ;
- si la surface de plancher déjà construite au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels est inférieure ou égale à 100 m² ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes de surface limitée à 30 m²[2] ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants, en particulier les aménagements internes, traitements de façade et réfection de toitures, les travaux de mise aux normes et de mise en accessibilité des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan ;
- les travaux d'adaptation ou de réfection visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui de glissement de terrain ;
- les changements de destination du bâti sous réserve de ne pas avoir pour conséquence une augmentation de la population exposée au risque.

Article 1.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturales et forestières

Sont interdits :

- en application de l'article L341-5 du code forestier, et sans préjudice des autres réglementations en vigueur, toute opération de défrichement de parcelles boisées au sens des articles L341-1, L341-2, L214-13 et L214-14 du code forestier. Cette mesure ne s'applique pas aux

1 La limite de 30% de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30%

2 La limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30 m²

défrichements visés par l'article L342-1 du même code ;

- en application de l'article L144-1 du code forestier, les coupes rases de surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant.

Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies dans les articles 1.4.

Article 1.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux et aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
  - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
  - des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;
- pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire ;
- Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R2

R2

La zone **R2** est la zone issue du croisement entre :
- d'une part, les secteurs en aléa « moyen sur versant »
- et, d'autre part, les enjeux extra-urbains avec enjeux particuliers intéressant la vie collective.

Dans cette zone, les mesures sont identiques à celles de la zone R1, sauf que les constructions limitées à usages agricoles et viticoles sont autorisées.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 2.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

2.1.1 Interdictions

La zone rouge **R2** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 2.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

2.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux** et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 2.4,** sont autorisées :

- les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme, n'accueillant pas de public, sans local à sommeil, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher ;
- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher (vestiaires, sanitaires ...) pour la pratique d'activités sportives ou de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente ;
- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des

dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions dans le présent article et à l'article 2.2 et 2.3 ci-dessous.

Article 2.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

2.2.1 Interdictions

A l'exception des projets visées à l'article 2.2.2 ci-dessous, **tous les projets sur les biens et installations existants sont interdits.**

2.2.2 Autorisations

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 2.4,** les projets suivants :

- si la surface de plancher déjà construite est supérieure à 100 m² ou si l'emprise au sol est supérieure à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher déjà construite ou de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels[3] ;
- si la surface de plancher déjà construite au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels est inférieure ou égale à 100 m² ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes de surface limitée à 30 m² [4] ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants, en particulier les aménagements internes, traitements de façade et réfection de toitures, les travaux de mise aux normes et de mise en accessibilité des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan ;
- les travaux d'adaptation ou de réfection visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui de glissement de terrain ;
- les changements de destination du bâti sous réserve de ne pas avoir pour conséquence une augmentation de la population exposée au risque.

3 La limite de 30% de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30%

4 La limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30 m²

Article 2.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturales et forestières

Sont interdits :

- en application de l'article L341-5 du code forestier, et sans préjudice des autres réglementations en vigueur, toute opération de défrichement de parcelles boisées au sens des articles L341-1, L341-2, L214-13 et L214-14 du code forestier. Cette mesure ne s'applique pas aux défrichements visés par l'article L342-1 du même code ;
- en application de l'article L144-1 du code forestier, les coupes rases de surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant.

Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies à l'article 2.4.

Article 2.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, conception résistante au fluage ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des règlementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

Article 2.5 - Prescriptions applicables aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un

collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;

- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R3



La zone **R3** est la zone issue du croisement entre :
- d'une part, entre les secteurs en aléa « moyen »,
- et d'autre part, les secteurs classés comme enjeux extra-urbains sans enjeux particuliers intéressant la vie collective**.**

Dans cette zone, il est autorisé de défricher dans le respect des réglementations en vigueur.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 3.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

3.1.1 Interdictions

La zone rouge **R3** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 3.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

3.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres règlementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux** et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 3.4,** sont autorisées :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans le présent article et à l'article 3.2 et 3.3 ci-dessous.

Article 3.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Par construction du zonage réglementaire, aucun bien ni aucune activité existants n'est situé dans cette zone. Aucune disposition n'est donc prévue dans le présent règlement.

Article 3.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturales et forestières

Tous les projets nouveaux sont autorisés **à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 3.4.**

Article 3.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux

Tous les projets nouveaux susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R4

R4

La zone **R4** est la zone issue du croisement entre :
- d'une part, l'aléa « faible »
- et, d'autre part, les secteurs classés comme extra-urbains avec ou sans enjeux particuliers intéressant la vie collective.

Il s'agit d'une zone qui n'a pas vocation à accueillir d'urbanisation, mais où sont autorisées les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 4.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

4.1.1 Interdictions

La zone rouge **R4** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 4.1.2 ci-dessous, **touts les projets nouveaux sont interdits.**

4.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres règlementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux** et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 4.4,** sont autorisées :

- les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme, n'accueillant pas de public, sans local à sommeil.
- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher (vestiaires, sanitaires ...) pour la pratique d'activités sportives ou de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente ;
- les aires de stationnement, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des

dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans le présent article et à l'article 4.2 et 4.3 ci-dessous.

Article 4.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

4.2.1 Interdictions

A l'exception des projets visées à l'article 4.2.2 ci-dessous, **tous les projets sur les biens et installations existants sont interdits.**

4.2.2 Autorisations

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 4.4**, les projets suivants :

- si la surface de plancher déjà construite est supérieure à 100 m² ou si l'emprise au sol est supérieure à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes dans la limite de 60 % de la surface de plancher déjà construite ou de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels[5] ;
- si la surface de plancher déjà construite au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels est inférieure ou égale à 100 m² ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes de surface limitée à 60 m² [6] ;
- les travaux d'entretien, de gestion courants, en particulier les aménagements internes, traitements de façade et réfection de toitures, les travaux de mise aux normes et de mise en accessibilité des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan ;
- les travaux d'adaptation ou de réfection visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui de glissement de terrain ;
- les changements de destination sous réserve de ne pas avoir pour conséquence une augmentation de la population exposée au risque.

5 La limite de 60% de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 60%

6 La limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 60 m²

Article 4.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturales et forestières

Tous les projets nouveaux sont autorisés **à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 4.4.**

Article 4.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, conception résistante au fluage ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

Article 4.5 - Prescriptions applicables aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous

remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;

- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MAGENTA R5F

R5f

La zone R5f est une zone de prescription très stricte et circonscrite aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses. Elle est issue du croisement entre :
- d'une part, les secteurs en aléa « fort »
- et, d'autre part, les enjeux urbains.

Dans cette zone, les constructions nouvelles sont autorisées, sauf exceptions, pour compléter le tissu urbain existant avec des prescriptions strictes sur l'usage des constructions tolérées et des mesures de maîtrise des rejets en eau sont prescrites sur les biens et activités existants. Les défrichements sont également interdits.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 5.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

La zone magenta R5f est une zone constructible.

Par construction du zonage réglementaire, la zone R5f ne contient que des espaces urbanisés ou des espaces de type dents creuses de surface limitée.

Ont été considérées comme déjà urbanisées, les zones ayant fait l'objet, à la date d'approbation du présent PPRn, de constructions de réseaux, d'une desserte et de la mise en place d'équipements publics.

Sont interdits :

- les établissements recevant du public difficilement évacuables[7] ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par un phénomène de glissement de terrain (ne concerne pas le phénomène de coulées de boue).

Tous les autres projets doivent **respecter les prescriptions définies à l'article 5.4.**

Article 5.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux sont autorisés **à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 5.4.**

7 Pour la définition, se reporter au glossaire à la fin du règlement

Article 5.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturales et forestières

Sont interdits :

- en application de l'article L341-5 du code forestier, et sans préjudice des autres réglementations en vigueur, toute opération de défrichement de parcelles boisées au sens des articles L341-1, L341-2, L214-13 et L214-14 du code forestier. Cette mesure ne s'applique pas aux défrichements visés par l'article L342-1 du même code ;
- en application de l'article L144-1 du code forestier, les coupes rases de surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant.

Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies à l'article 5.4.

Article 5.4 - Prescriptions

5.4.1 Prescriptions concernant les projets nouveaux

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire[8] **en préalable** à l'obtention des autorisations pour :
  - les permis d'aménager ;
  - les zones d'aménagement concertées ;
  - les opérations d'aménagement d'ensemble ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
  - les établissements recevant du public de première à quatrième catégorie.
- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, une étude de sol au droit du projet ayant pour objectifs de définir les conditions d'adaptation des projets à une résistance au fluage **à joindre au dossier de permis de construire**[9] ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
  - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des

8 Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

9 En application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de l'étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de conception doit être jointe à la demande de permis de construire.

réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;

- des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;

- pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

5.3.2 Prescriptions concernant les projets sur les biens et activités existants

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire[10] **en préalable** à l'obtention des autorisations pour :
  - les extensions des établissements recevant du public de première à quatrième catégorie en vue d'augmenter leur capacité d'accueil ;
  - les extensions des installations classées soumises à autorisation.
- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, étude de sol au droit du projet ayant pour objectifs de définir les conditions d'adaptation des projets à une résistance au fluage **à joindre au dossier de permis de construire**[11] ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
  - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
  - des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;
- pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m

10 Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

11 En application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de l'étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de conception doit être jointe à la demande de permis de construire.

de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire ;

- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MAGENTA R5M

R5m

La zone R5m est une zone de prescription très stricte et circonscrite aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses. Elle est issue du croisement entre :
- d'une part, les secteurs en aléa « moyen sur plateau »
- et, d'autre part, les enjeux urbains.

Dans cette zone, les constructions nouvelles sont autorisées pour compléter le tissu urbain existant avec des prescriptions strictes sur l'usage des constructions tolérées et des mesures de maîtrise des rejets en eau sont prescrites sur les biens et activités existants.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 6.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

La zone magenta R5m est une zone constructible. Tous les projets sont autorisés à conditions qu'ils respectent les règlementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 6.3.

Par construction du zonage réglementaire, la zone R5m ne contient que des espaces urbanisés ou des espaces de type dents creuses de surface limitée.

Ont été considérées comme déjà urbanisées, les zones ayant fait l'objet, à la date d'approbation du présent PPRn, de constructions de réseaux, d'une desserte et de la mise en place d'équipements publics.

Article 6.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et installations existants

Tous les projets sont autorisés **à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 6.3**.

Article 6.3 - Prescriptions

6.3.1 Prescriptions concernant les projets nouveaux

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire[12] **en préalable** à l'obtention des autorisations pour :
  - les permis d'aménager ;
  - les zones d'aménagement concertées ;
  - les opérations d'aménagement d'ensemble ;

12 Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- les établissements recevant du public de première à quatrième catégorie.

- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, conception résistante au fluage ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des règlementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

6.3.2 Prescriptions concernant les projets sur les biens et activités existants

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- les extensions des établissements recevant du public de première à quatrième catégorie en vue d'augmenter leur capacité d'accueil et les extensions des installations classées soumises à autorisation devront :
  - être conçues de sorte à résister au fluage ;
  - au préalable à l'obtention des autorisations, avoir fait l'objet d'études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire[13] .
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous

13 Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;

- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE B1

B1

La zone **B1** correspond au croisement entre :
- d'une part les aléas « moyen sur versant » et « faible sur versant »
- et d'autre part les enjeux urbains.

Dans cette zone, le développement est autorisé sous conditions.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 7.1 - Dispositions relatives au projets nouveaux

La zone bleue **B1** est une zone constructible. **Tous les projets sont autorisés** à conditions **qu'ils respectent les règlementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 7.3.**

Article 7.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets sur les biens et activités existants sont autorisés à condition **qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 7.3.**

Article 7.3 - Prescriptions

7.3.1 Prescription concernant les projets nouveaux

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, conception résistant au fluage ;
- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectif de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire[14] en préalable à l'obtention des autorisations pour :
  - les permis d'aménager ;
  - les zones d'aménagement concertées ;
  - les opérations d'aménagement d'ensemble ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
  - les établissements recevant du public de première à quatrième catégorie.
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des

14 Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;

- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

7.3.2 Prescriptions concernant les projets sur les biens et activités existants

Tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE B2

B2

La zone **B2** correspond au croisement entre l'aléa « faible sur plateau » et les enjeux urbains. Dans cette zone le développement est autorisé.

La zone B2 reprend les prescriptions relatives à la maîtrise des eaux et l'interdiction relative aux infiltrations de grande quantité d'eau dans le terrain naturel, prescriptions communes à toutes les zones.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 8.1 - Dispositions relatives au projets nouveaux

La zone bleue **B2** est une zone constructible. **Tous les projets sont autorisés** à conditions **qu'ils respectent les règlementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 8.3.**

Article 8.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets sur les biens et activités existants sont autorisés à condition **qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 8.3.**

Article 8.3 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux et aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

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

Titre 3 - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Il s'agit des mesures d'ensemble qui relèvent de la responsabilité des collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ou incombent aux particuliers. Elles sont notamment destinées à assurer la sécurité des biens et des personnes et à faciliter l'organisation des secours.

Chapitre 1 - Mesures de prévention

Article 1.1 - Assainissement et rejets des eaux pluviales (toutes zones réglementées)

1.1.1 Mesures obligatoires

Les infiltrations non maîtrisées et concentrées de grandes quantités d'eau (eaux de vidange, issues de drainage etc.) en terrain naturel sont interdites.

1.1.2 Mesures recommandées

Conformément aux cas prévus par le présent règlement, en l'absence de réseaux collectifs, les différents rejets d'eau sont canalisés vers des assainissements autonomes permettant une infiltration contrôlée dans le terrain naturel.

Il est alors recommandé de faire réaliser une étude de faisabilité à l'infiltration par un bureau d'étude compétent, afin de déterminer la perméabilité des sols et les volumes à stocker pour les eaux pluviales compte-tenu des surfaces imperméabilisées (toit, revêtement de voirie, etc) pour permettre une restitution dans le milieu par un débit contrôlé selon la perméabilité du sol (exemples de systèmes de stockage provisoire : container en surface, grande tranchée drainante dite d'infiltration, bassin de rétention pour un lotissement, etc).

Il est recommandé aux services gestionnaires des réseaux de contrôler régulièrement l'état des canalisations et d'élaborer un programme d'entretien intégrant le risque de glissement de terrain. Il est également recommandé de procéder au remplacement des tronçons dégradés et des canalisations sensibles aux déformations du sous-sol, même de faible amplitude.

Article 1.2 - Aménagements hydrauliques

1.2.1 Mesures obligatoires en zones R1 et R2

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- drainage et aménagement hydraulique global et concerté, à l'échelle du versant, en cas de déclaration d'intérêt général (DIG) ;
- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques à l'échelle du versant[15] en cas d'aménagement des coteaux viticoles.

15 Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

1.2.2 Mesures obligatoires en zones R1, R2, R3, R4, R5f, R5m et B1

Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine et viticole à la date d'approbation du présent PPR :

- devront être conduites en dehors des zones à risque par des collecteurs étanches ;
- en cas d'impossibilité et sur présentation d'une justification technico-économique, ces eaux pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementation en vigueur.

En cas d'infiltration en craie dans les zones à risque, le maître d'ouvrage mettra en place, à sa charge, un réseau de suivi du terrain en amont et aval de l'ouvrage (tubes inclinométriques, etc...)

Article 1.3 - Vignes (zone R1, R2 et R5f)

La plantation de nouveaux pieds de vignes sur les terrains vierges de vigne (terrains qui n'ont jamais été plantés en vignes avant l'approbation du PPR), est autorisée sous réserve de mise en œuvre de mesures de gestion des eaux appropriées au niveau de la parcelle (à la fois des eaux issues des parcelles en amont et de la parcelle elle-même) visant à limiter les volumes d'eau rejetés vers les parcelles en aval sans pour autant concentrer les infiltrations.

L'entretien courant des vignes consistant en l'arrachage des anciens pieds de vignes pour en replanter des nouveaux est autorisé.

Article 1.4 - Défrichement (zones R3 et R4)

Le défrichement est autorisé sous réserve de mise en œuvre de mesures de gestion des eaux appropriées au niveau de la parcelle (à la fois des eaux issues des parcelles en amont et de la parcelle elle-même) visant à limiter les volumes d'eau rejetés vers les parcelles en aval sans pour autant concentrer les infiltrations.

CHAPITRE 2 - MESURES DE SAUVEGARDE

Article 2.1 - Mesure à caractère obligatoire : le Plan Communal de Sauvegarde (PCS)

En application de l'article 13 de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 dite de modernisation de la sécurité civile, sont mis en place, sous la responsabilité des communes, avec l'appui des services de l'État et l'intervention possible de personnes privées, des plans d'urgence comprenant l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Ils déterminent, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixent l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recensent les moyens disponibles et définissent la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population.

Ils sont obligatoires dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé ou comprises dans le champ d'application d'un plan particulier

d'intervention (PPI). Ils doivent alors être mis en place dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du PPR ou du PPI.

Article 2.2 - Mesures applicables en zone R1 et en zone R5

Les établissements recevant du public (ERP) situés dans les zones R1 et R5 doivent, dans un délai d'un an à compter de l'approbation du présent PPRn, procéder à une étude de risque définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, pour un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci.

Titre 4 - Mesures sur les biens et activités existants

Ces mesures visent l'adaptation, par des études ou des travaux de modification, des biens déjà situés dans les zones réglementées par le PPR au moment de son approbation.

Selon l'exposition aux glissements de terrain de certaines habitations, des travaux ou dispositifs de protection peuvent être efficaces pour en réduire la vulnérabilité. Elles peuvent concerner l'aménagement de ces biens, leur utilisation mais aussi leur exploitation.

Certaines sont **obligatoires et doivent être réalisées dans le délai de 5 ans,** sauf mention d'un délai plus court, après l'approbation du PPR, et d'autres sont simplement **recommandées.**

Chapitre 1 - Mesures obligatoires sur les biens et activités existants, toutes les zones.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et à l'exclusion des cas prévus par la réglementation, le raccordement des écoulements d'eaux usées et pluviales au réseau collectif est obligatoire en application du code de la santé publique :

- lorsque ce réseau existe, dans un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du présent PPR ;
- dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service d'un nouveau réseau collectif.

Chapitre 2 - Mesures obligatoires sur les biens et activités existants, dans les zones R1, R5F et R5M

La mesure suivante est **obligatoire** pour toutes les constructions, installations, tous les ouvrages, aménagements et toutes les activités existants, à la date d'approbation du PPRn, dans les conditions définies à l'article 1.4 « mises en œuvre des prescriptions » du titre 1 du présent règlement :

- les puisards existants devront être supprimés et une technique alternative permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage sera adoptée de manière à ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.

Chapitre 3 - Recommandations sur les biens et activités existants, dans les zones R2, R4, B1 et B2

La mesure suivante est **recommandée** pour toutes les constructions, installations, tous les ouvrages, aménagements et toutes les activités existants, à la date d'approbation du PPRn, dans les conditions définies à l'article 1.4 « mises en œuvre des prescriptions » du titre 1 du présent règlement :

- les puisards existants pourront être supprimés et une technique alternative permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage pourra être adoptée de manière à ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.

Glossaire

Aléa : Phénomène naturel de probabilité d'occurrence et d'intensité données (inondation, mouvement de terrain, séisme, avalanche…).

Bassin de risque : unité physique sur laquelle le phénomène naturel peut se produire. Le bassin de risque désigne une entité géographique homogène (même massif, même versant de montagne…) correspondant à une entité géographique cohérente au regard de critères topographiques, géologiques, morphologiques et hydrodynamiques dont l'occupation conduit à exposer les hommes, les biens ou les activités aux aléas de glissement de terrain. Cette zone n'est pas définie de façon arbitraire. Elle est délimitée à partir d'un contexte géologique (nature et disposition des couches géologiques), morphologique (forme du versant) et structural (fracturation du massif) où les facteurs d'instabilité sont similaires. En zone de relief, c'est donc une partie, voire la totalité du coteau qui déterminent un bassin de risque. Ainsi, le bassin de risque peut concerner une partie d'une commune, une commune dans sa globalité voire un ensemble de communes.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories. Ces neuf catégories sont :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coupe rase, et défrichement :

➔ **Coupe rase :** coupe récoltant tous les arbres présents sur la parcelle, suivie du renouvellement du peuplement :

- soit par voie naturelle (germination de graines, et/ou rejets de brins de taillis à partir de "jeunes" souches feuillues),
- soit par voie artificielle,
  - semis de graines,
  - plantation par repiquage de plants forestiers,
  - plantation de plançons de peuplier.

Même dépourvue d'arbres, la surface touchée reste cependant toujours une forêt au sens du code forestier, contrairement au défrichement qui met fin à la destination forestière du terrain.

➔ **Coupe définitive de régénération :** coupe qui intervient à l'issue d'un processus de régénération progressif par coupes successives sur une régénération naturelle installée. Les coupes définitives de régénération ne sont pas des coupes rases.

➔ **Défrichement :** toute opération volontaire, ayant pour effet de détruire (immédiatement ou à terme) l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à la destination forestière du sol. Le défrichement se caractérise par le « changement d'affectation du sol ».
L'arrachage des vignes n'est pas considéré comme un défrichement au sens du code forestier.

Déclaration d'intérêt général (DIG) : procédure instituée par la loi sur l'eau qui permet à un maître d'ouvrage public d'entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, ouvrages et installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence, visant l'aménagement et la gestion de l'eau. (cf. article L 211-7 du Code de l'Environnement qui renvoie aux articles L. 151-36 à L. 151-40 du Code Rural et le Pêche Maritime).

Dent creuse : Terrain non bâti, d'une superficie inférieure à 2500 m², situé en zone d'habitat dense.

Enjeux : Personnes, biens, activités, moyens, patrimoine.... susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Établissement recevant du public :

- Article R123-2 du code de la construction et de l'habitation : *"Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes, dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitations, payantes ou non".*

  Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

- Article R123-19 : classement des ERP par catégorie
  - 1ère catégorie : au-dessus de 1500 personnes
  - 2ème catégorie : de 701 à 1500 personnes
  - 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes
  - 4ème catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie
  - 5ème catégorie : établissements faisant l'objet de l'article R 123-14 dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Établissement recevant du public difficilement évacuable : établissement destiné à recevoir des personnes fragiles (soit du fait de leur âge, soit du fait d'un handicap physique ou mental, permanent ou provisoire) en cas d'alerte. On entend par « difficilement évacuable » le fait que ces personnes ne puissent évacuer les lieux par leurs propres moyens. A titre d'exemple, il s'agit d'enfants, de personnes âgées, de personnes handicapées, de malades... Les ERP difficilement évacuable sont donc des hôpitaux, des maisons de retraite, des internats,

des crèches, ...

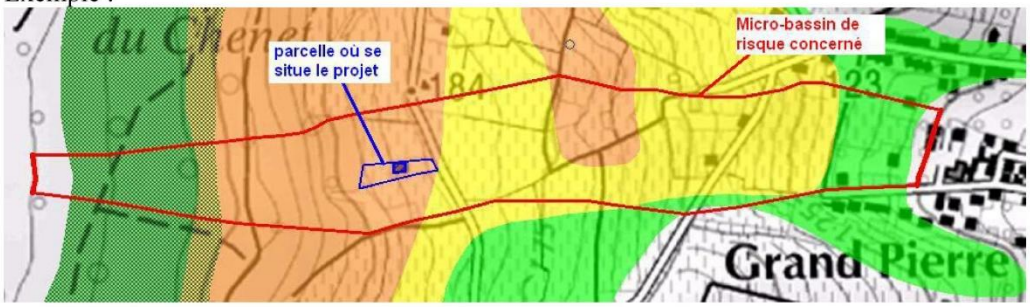
Fluage : Le fluage est une déformation lente et progressive d'un matériau soumis à un effort prolongé. Par exemple, on dit qu'une étagère flue lorsqu'elle ploie après quelques années sous le poids constant des livres qui y sont rangés. Ainsi, dans le cas des glissements de terrains de la Cuesta d'Ile de France, on parle de fluage lorsque les pans de coteaux glissent progressivement sous l'effet de leur propre poids.

Maître d'œuvre : Concepteur ou directeur d'un projet (ouvrage, études etc.).

Maître d'ouvrage : Propriétaire et financeur d'un projet (ouvrage, études etc.).

Micro-bassin de risque (pour les études à l'échelle communale) : l'étude doit porter sur le versant du secteur étudié du plateau au talweg.

Exemple :



Remarque : Ce schéma n'étant qu'un exemple, lors d'une éventuelle étude géotechnique à l'échelle du micro-bassin de risque, le périmètre d'étude sera à définir au cas par cas en lien avec la DDT et le BRGM.

Projet d'intérêt général (PIG) : Selon l'article R. 121-3 du Code de l'urbanisme, peut constituer un PIG tout projet d'ouvrages, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

- Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural ;

- Avoir fait l'objet :
  - Soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et de

mise à la disposition du public ;

- Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Réduire/ augmenter la vulnérabilité des personnes : réduire/ augmenter la sensibilité des personnes et/ou leur nombre. Par exemple, transformer un bâtiment d'activité en logements constitue un changement de destination augmentant la vulnérabilité des personnes. De même, une extension d'un bâtiment d'habitation créant un nouveau logement contribue à augmenter la vulnérabilité des personnes.

Résistance au fluage : résistance aux contraintes de cisaillement du sol (fondations et structures). Les techniques de construction sont similaires à celles en zone sismique.

Risque : Potentialité d'endommagement brutal, aléatoire et/ou massive suite à un événement naturel, dont les effets peuvent mettre en jeu des vies humaines et occasionner des dommages importants. On emploie donc le terme de « risque » que si des enjeux (présents dans la zone) peuvent potentiellement être affectés (dommages éventuels)

Surface de plancher : La surface de plancher (SDP) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.
Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON).

Valeur vénale : Valeur marchande d'un bien immobilier. En d'autres termes, le prix que le propriétaire d'un bien immobilier pourrait retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande.

* *
*

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale des Territoires
Marne

Service Sécurité Prévention des Risques Naturels Technologiques et Routiers

PROJET DE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DE GLISSEMENT DE TERRAIN DE LA CÔTE D'ILE-DE-FRANCE – SECTEUR VALLÉE DE LA MARNE COMMUNES DE LA TRANCHE 2

DOSSIER APPROUVÉ

Communes de :

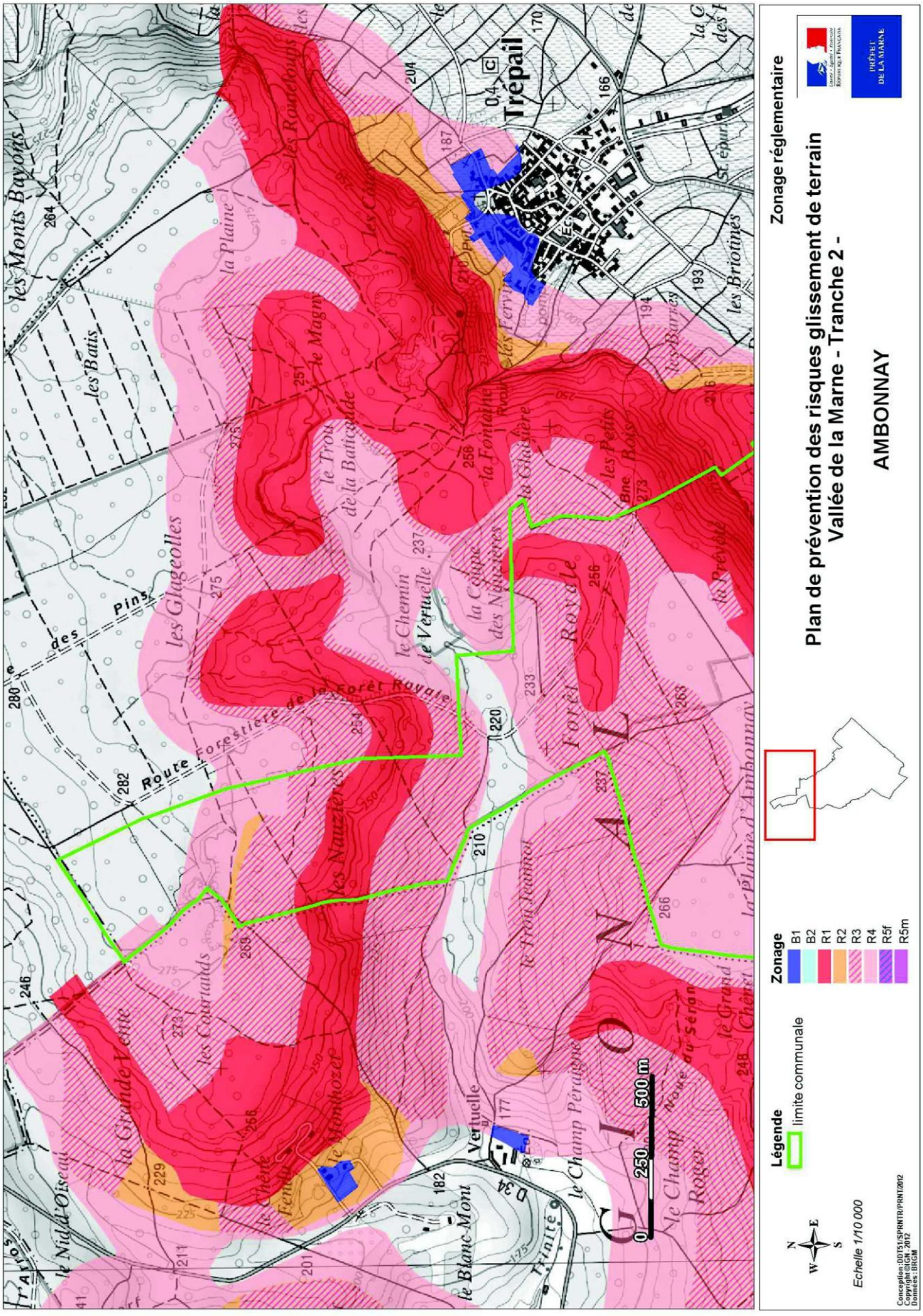
Ambonnay
Avenay-Val-d'Or
Bouzy
Brugny-Vaudancourt
Chavot-Courcourt
Chouilly
Cuis
Fontaine-sur-Aÿ
Germaine
Louvois
Mancy
Monthelon
Morangis
Mutigny
Saint-Imoges
Saint-Martin-d'Ablois
Tauxières-Mutry
Trépail
Ville-en-Selve

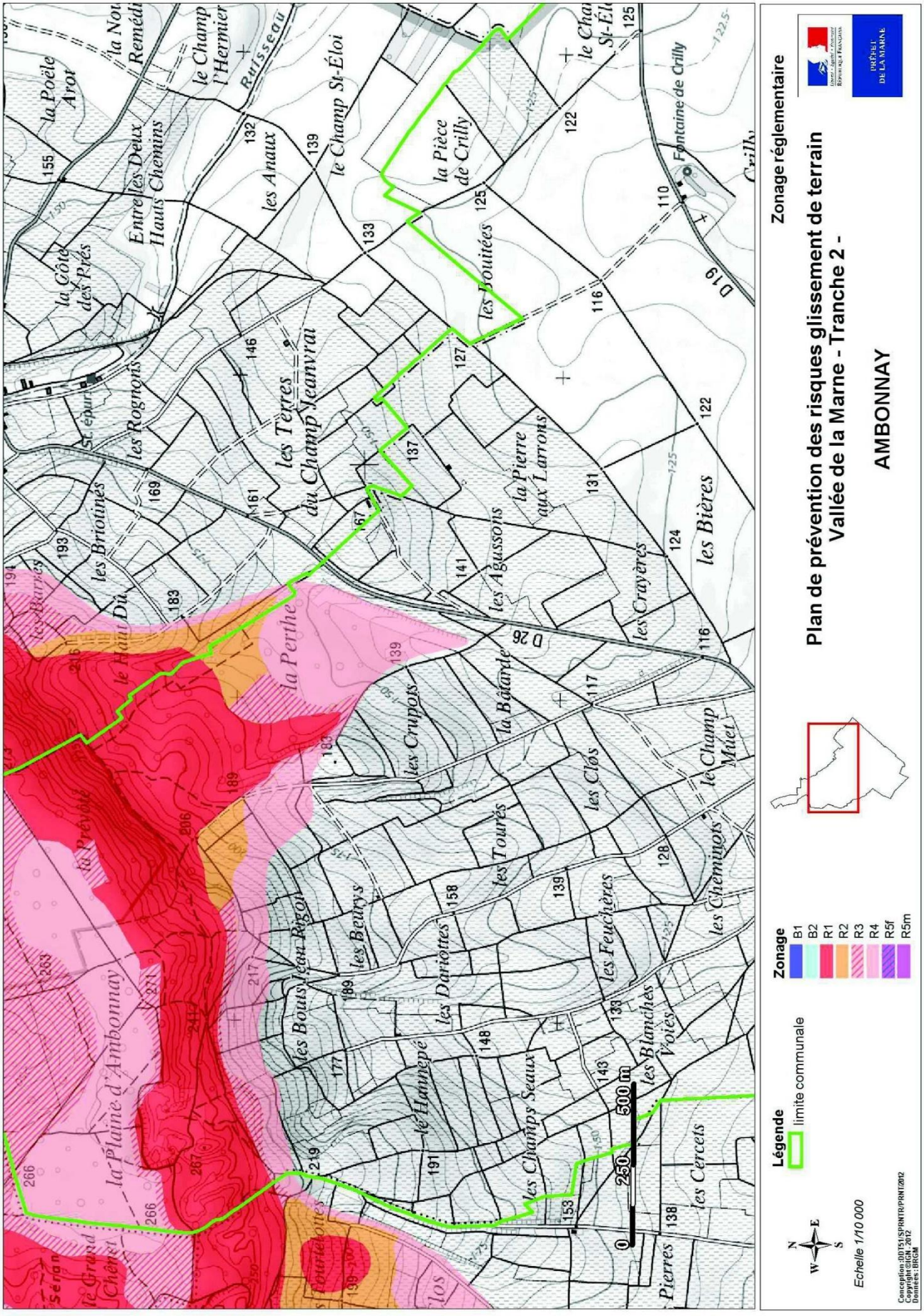
ZONAGE REGLEMENTAIRE

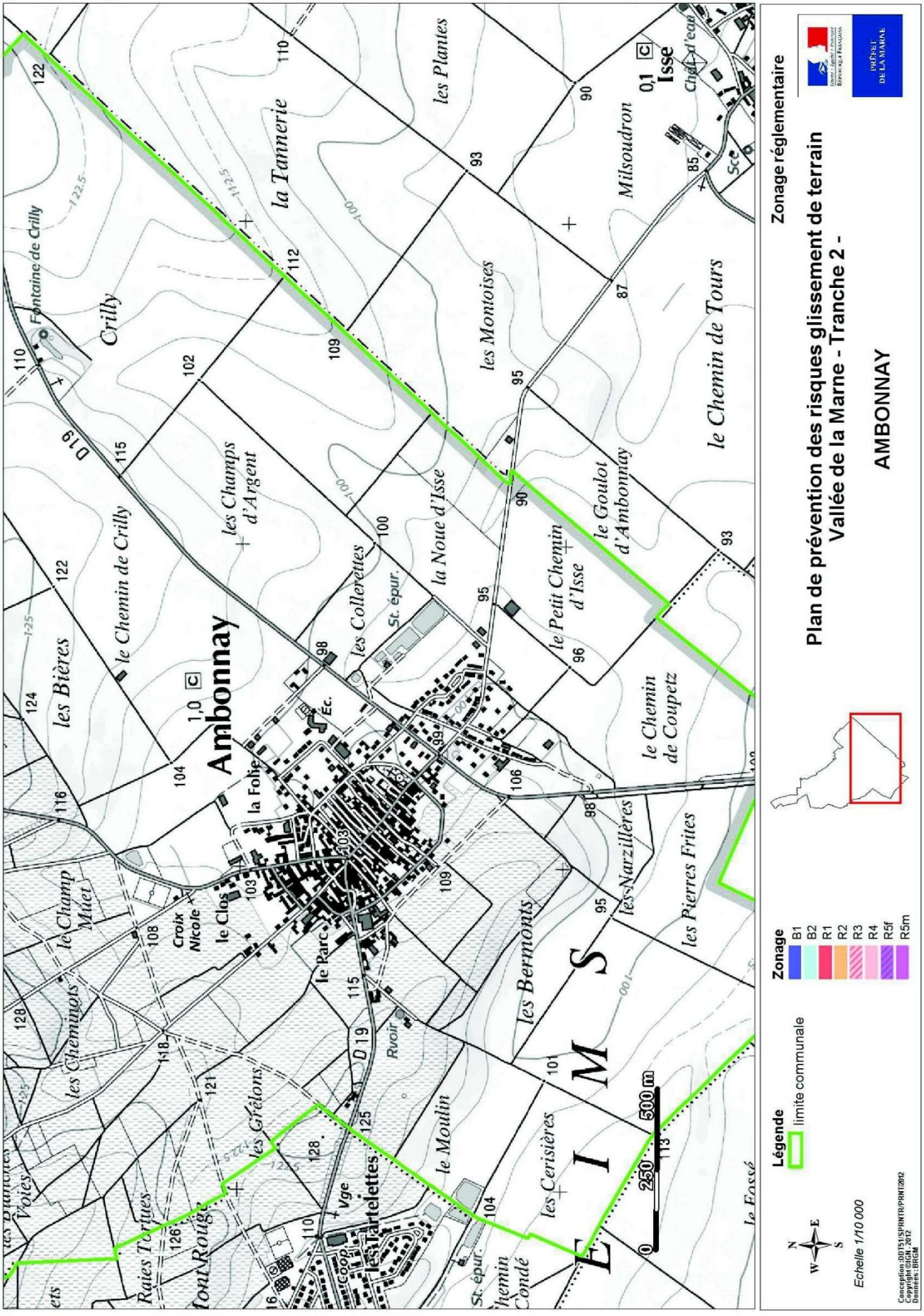
LE PREFET :

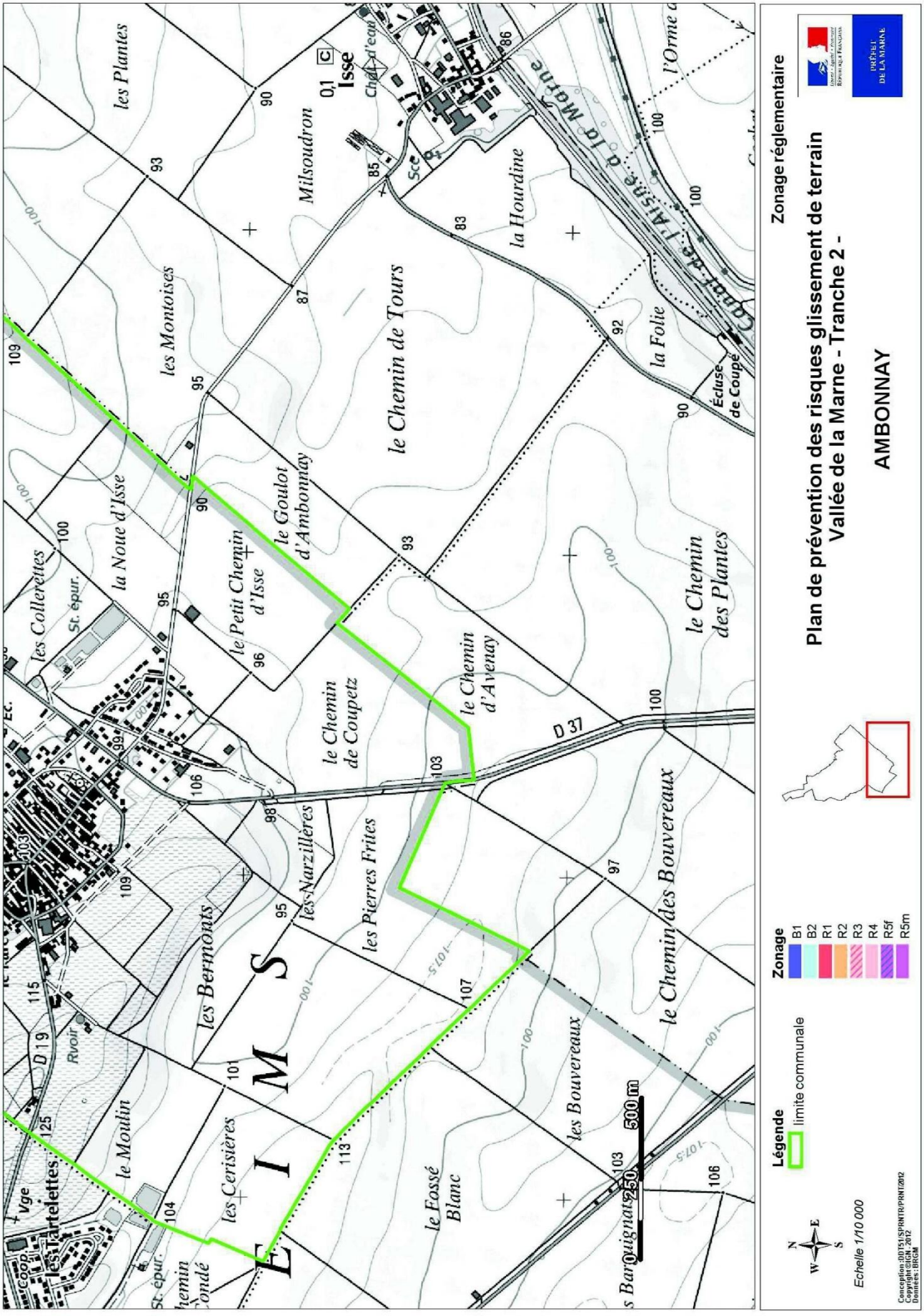
Échelle : 1/10 000ème

DATE : Le 5 Mars 2014


Plan de prévention des risques glissement de terrain
Vallée de la Marne - Tranche 2 -
AMBONNAY
Zonage réglementaire
PRÉFET DE LA MARNE
Légende
limite communale
Zonage
B1
B2
R1
R2
R3
R4
R5f
R5m
Echelle 1/10 000
0
250
500 m
Trépail
Verluelle
Conception : DDT51/SPRNTR/PRNT/2012
Copyright : IGN - BD Ortho 2012
Données : BRGM


Zonage réglementaire
Plan de prévention des risques glissement de terrain
Vallée de la Marne - Tranche 2 -
AMBONNAY
Légende
limite communale
Zonage
B1
B2
R1
R2
R3
R4
R5f
R5m
Echelle 1/10 000
0
250
500 m
la Plaine d'Ambonnay
la Perthe
les Crupots
les Clos
les Tourés
les Feuchères
les Cheminots
les Champs Seaux
les Blanches Voies
les Cercets
les Agussons
les Crayères
les Bières
les Boutiées
la Pièce de Crilly
les Terres au Champ Jeanvrai
le Champ St-Éloi
les Anaux
les Rognons
les Briotines
Entre les Deux Hauts Chemins
le Champ l'Hermier
la Côte des Prés
la Poële Arot
Fontaine de Crilly
D19
D 26


Zonage réglementaire
Plan de prévention des risques glissement de terrain
Vallée de la Marne - Tranche 2 -
AMBONNAY
PRÉFET DE LA MARNE
Légende
limite communale
Zonage
B1
B2
R1
R2
R3
R4
R5f
R5m
0
250
500 m
Echelle 1/10 000
N
E
S
W
Ambonnay
Crilly
Fontaine de Crilly
la Tannerie
les Plantes
Milsoudron
Isse
les Montoises
le Chemin de Tours
le Chemin de Crilly
les Champs d'Argent
la Noue d'Isse
le Petit Chemin d'Isse
le Goulot d'Ambonnay
les Collerettes
St. épur.
les Bières
la Folie
le Champ Muet
Croix Nicole
le Clos
le Parc
les Chemiots
les Grélons
Ruoir
D19
les Bermonts
les Narzillères
les Pierres Frites
le Chemin de Coupetz
les Cerisières
le Moulin
les Tartelettes
Coop
Vge
Raies Tortues
Voies
Ets
le Fossé
Chemin Condé


Zonage réglementaire
Plan de prévention des risques glissement de terrain
Vallée de la Marne - Tranche 2 -
AMBONNAY
Légende
limite communale
Zonage
B1
B2
R1
R2
R3
R4
R5f
R5m
Echelle 1/10 000
500 m
250
les Plantes
Milsoudron
Isse
la Hourdine
la Folie
Écluse de Coupé
le Chemin de Tours
les Montoises
la Noue d'Isse
les Collerettes
le Petit Chemin d'Isse
le Goulot d'Ambonnay
le Chemin de Coupetz
le Chemin d'Avenay
le Chemin des Plantes
D 37
les Narzillères
les Pierres Frites
les Bermonts
le Moulin
les Cerisières
les Tartelettes
le Fossé Blanc
les Bouvereaux
le Chemin des Bouvereaux
Rivoir
St. épur.
Coop.
Vge