

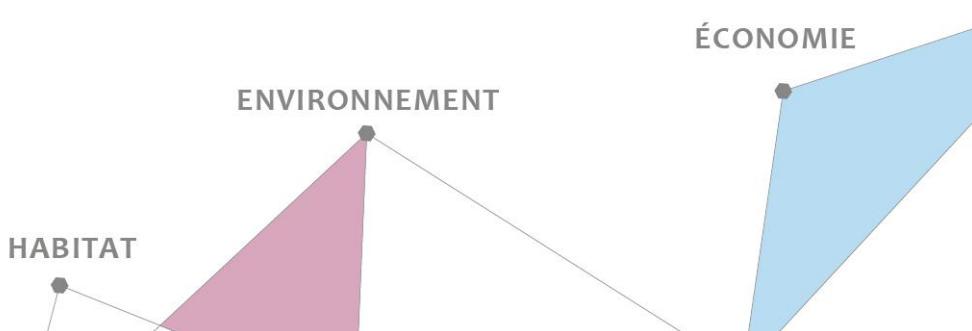
PLUi

Bassin de Joinville en Champagne

4/ Règlement écrit



Arrêté par délibération en date du	Approuvé par délibération en date du
18 février 2025	16 décembre 2025



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales et lexique	5
Mode d'emploi du règlement.....	5
Composition du règlement graphique (plan de zonage).....	6
Dispositions au sein des périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation	7
Les adaptations mineures.....	7
Définitions et précisions sur l'application des règles.....	8
Chapitre 2 : Dispositions communes à toutes les zones.....	21
Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	21
Section 2 / Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	32
Section 3 / Equipement et réseaux	42
ZONE UA.....	47
Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	47
Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	50
Section 3/ Equipement et réseaux	56
ZONE UB.....	57
Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	57
Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	60
Section 3/ Equipement et réseaux	65
ZONE UC.....	66
Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	66
Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	69
Section 3/ Equipement et réseaux	73
ZONE UE	74
Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	74
Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	77
Section 3/ Equipement et réseaux	79

ZONE UH	80
Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	80
Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	83
Section 3/ Equipement et réseaux	86
ZONE 1AU	88
Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	88
Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	92
Section 3/ Equipement et réseaux	97
ZONES 2AU, 2AUT, et 2AUe	98
Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	98
Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	101
Section 3/ Equipement et réseaux	103
ZONE A	105
Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	105
Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	109
Section 3/ Equipement et réseaux	112
ZONE N	114
Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	114
Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	120
Section 3/ Equipement et réseaux	124
I. Liste des emplacements réservés	126
II. Liste des éléments de patrimoine bâti à préserver	128
III. Liste des Espaces Paysagers Protégés	132

1

Dispositions générales et lexique

Chapitre 1 : Dispositions générales et lexique

Mode d'emploi du règlement

Les dispositions du règlement sont applicables à l'ensemble des zones du territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne, à l'exclusion du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Joinville.

Le règlement (écrit et graphique) est divisé en plusieurs zones et secteurs :

Zones urbaines :

- UA1 : secteur de centre-ville
- UA2 : secteur de centre-bourg
- UB : secteur d'habitat individuel
- UC : secteur d'habitat collectif
- UE : secteur d'activités économiques et commerciales
- UEc : secteur d'activités économiques et commerciales du Rongeant
- UEi : secteur d'activités industrielles
- UH : secteur de hameaux

Zones à urbaniser :

- 1AU : zones à urbaniser à vocation mixte ou d'habitat
- 1AUE : zone à urbaniser à vocation d'activité et/ou d'équipement
- 1AUEpi : zone à urbaniser à vocation d'activité liée au projet Parc' Innov
- 1AUT : zone à urbaniser à vocation d'activité touristiques
- 1AUYc : zone à urbaniser à vocation d'activités liée au centre de stockage Cigéo
- 2AU : zone à urbaniser après procédure de modification ou révision du PLUi
- 2AUE : zone à urbaniser à vocation économique après procédure de modification du PLUi
- 2AUT : zone à urbaniser à vocation touristique après procédure de modification du PLUi

Zones agricoles :

- A : zone agricole principale

Zones naturelles :

- N : zone naturelle
- Na : secteur de « cours d'eau et ripisylve »
- Nc : secteur de châteaux
- Nca : secteur de carrières

- Ne : secteur d'équipements
- Nj : secteur de jardins
- NI : secteur de loisirs
- Nt : secteur touristique
- N Stecal : Secteur de Taille et de Capacité Limitée en zone naturelle
 - Nstecal1 : Dommartin-le-Saint-Père
 - Nstecal2 : Arnancourt

À chacune de ces zones délimitées au plan de zonage, s'applique un règlement défini dans les dispositions communes à toutes les zones et dans les dispositions spécifiques à chacune des zones.

Le règlement comprend également des annexes précisant la liste des emplacements réservés, des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Afin de procéder à une lecture complète des droits à construire pour une parcelle, il convient de se référer à la fois aux dispositions communes à toutes les zones (les règles inscrites dans ce chapitre s'appliquent à toutes les parcelles), ainsi qu'à la règlementation spécifique de la zone à laquelle la parcelle appartient.

Composition du règlement graphique (plan de zonage)

La partie graphique du règlement comprend plusieurs éléments :

- Limites de zones et de secteurs
- Emplacements réservés
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en zone A ou N) ;
- Espaces boisés classés
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel (petit patrimoine, alignements d'arbres, arbres remarquables, espaces paysagers protégés)
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :
 - Boisements à protéger
 - Haies à protéger
 - Zones humides à protéger
 - Mares à protéger
- Secteurs situés à moins de cinq cents mètres d'une gare : réduction des obligations en matière de stationnement ;
- Cheminements doux à créer ou à conserver ;
- Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.

Dispositions au sein des périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces périmètres doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Les adaptations mineures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

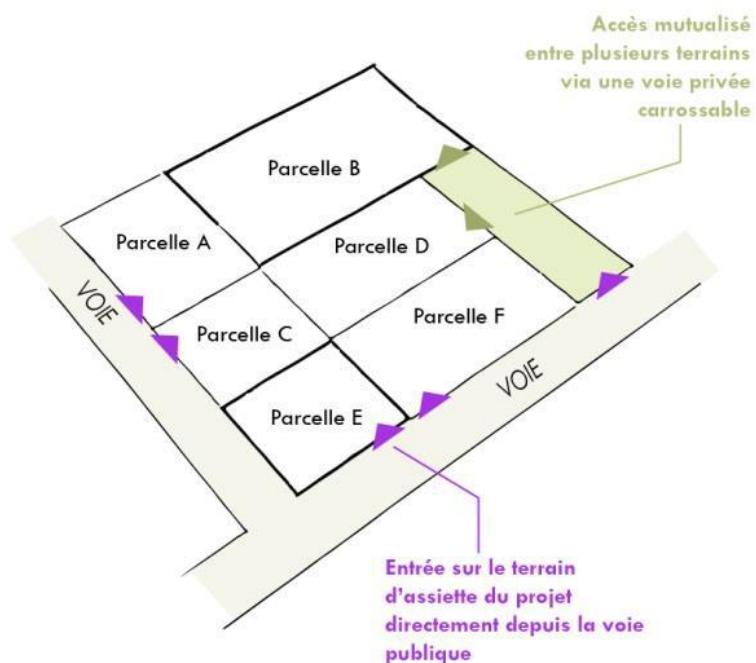
Conformément au Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition réglementaires contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisé, sauf dispositions contraires du présent règlement et sous certaines conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Définitions et précisions sur l'application des règles

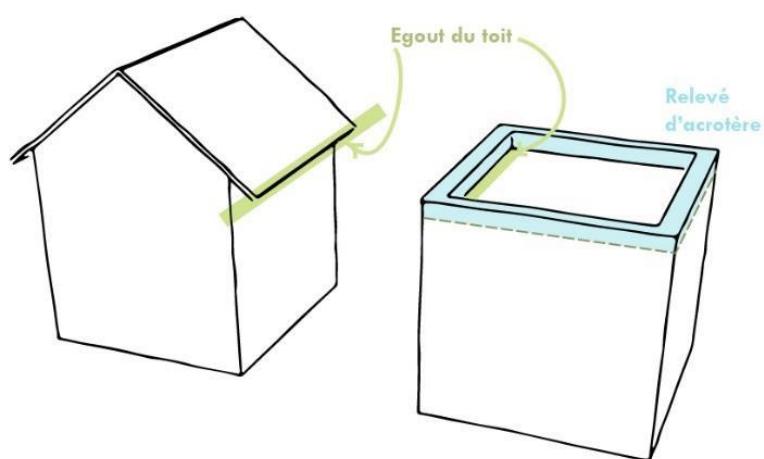
Accès

L'accès est une ouverture sur la voie, qui peut comporter un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie. Il peut être éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.



Acrotère

Élément de la façade consistant en des rebords pleins situés au-dessus du niveau de la toiture.

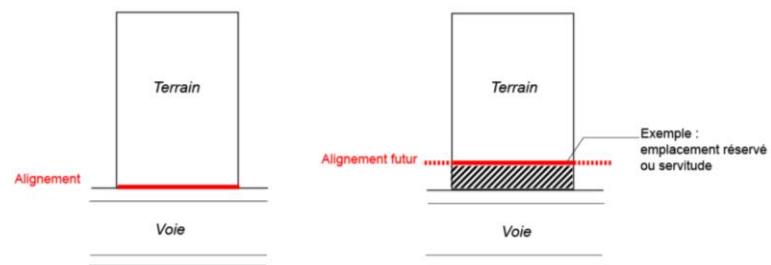


Affouillement et exhaussement du sol

Excavation ou élévation du niveau du sol naturel par déblai ou remblai.

Alignment

L'alignement est la limite du domaine public ou privé ou d'emprise publique au droit des propriétés riveraines. L'alignement de la voie à prendre en compte est celui projeté s'il existe un emplacement réservé.



Alignment de fait

Assimilable à la notion de front bâti, l'alignement de fait est un alignement continu de façades implantées de façon homogène. Il peut être implanté à l'alignement de la voie ou en retrait de celle-ci.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Nécessairement installée au sein de la même unité foncière, elle doit être implantée selon un éloignement de 50 mètres maximum avec la construction principale. 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.

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 80 m², d'une hauteur totale inférieure à 4,5 mètres. L'annexe a la même destination que la construction principale.

Arbre à grand, moyen, et petit développement

Arbre à grand développement :

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte. (Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à grand développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, une circonférence de 30-35 centimètres.).

Arbre à moyen développement :

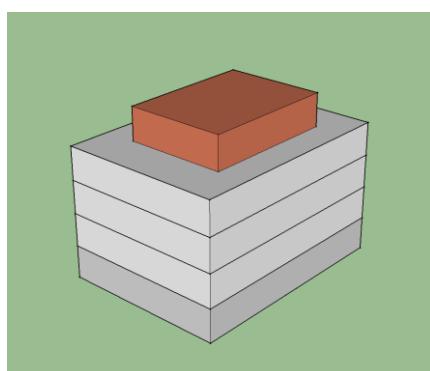
Espèce d'arbre dont la hauteur atteint entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte. (Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à moyen développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, une circonférence de 30-35 centimètres).

Arbre à petit développement :

Espèce d'arbre dont la hauteur est inférieure à 8 mètres à l'âge adulte.

Attique

Étage supérieur d'un bâtiment, réalisé au-dessus de l'acrotère, et dont les murs extérieurs sont en retrait par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.



Coefficient de biotope

Le règlement impose de conserver une part minimale de surfaces non imperméabilisées, dite « éco-aménageable », afin de contribuer au maintien de la biodiversité et d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Le coefficient de biotope s'applique sur une surface de référence : le terrain d'assiette du projet. Il est la résultante du coefficient d'espaces verts imposé en pleine terre, auquel s'ajoute le coefficient d'espaces verts complémentaires dont la nature peut variée sur le projet (espaces verts sur dalle, murs ou toiture végétalisée, ...).

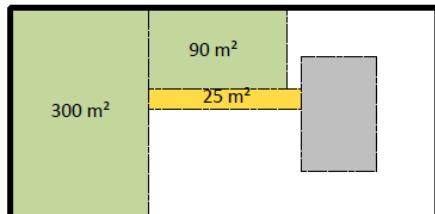
Coefficient de Biotope = % minimum en Espaces Verts de Pleine terre + % en Espaces verts complémentaires

Exemple :

Pour un terrain de 1000 m² et une règle imposant 40% d'espaces verts dont la possibilité de décomposer en 30% d'espaces de pleine terre (donc 300 m²) et 10% d'espaces verts complémentaires (donc 100 m²), les aménagements proposés ci-dessous respectent tous les deux la règle :

Solution n°1

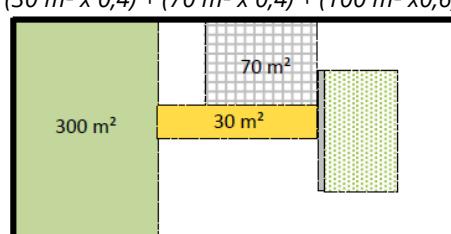
- > Espaces de pleine terre = 300 m²
 - > Espaces complémentaires (100 m²) =
 - 90 m² d'espaces en plein terre (coef 1)
 - 25 m² de cheminement doux (coef 0,4)
- $$(90m^2 \times 1) + (25m^2 \times 0,4) = 100 m^2$$



-  Bâti
-  Pleine terre
-  Cheminement doux

Solution n°2

- > Espaces de pleine terre = 300 m²
 - > Espaces complémentaires (100 m²) =
 - 30 m² de cheminement doux (coef 0,4)
 - 70 m² de parking perméable comprenant une épaisseur de terre végétale supérieur à 80 cm (coef 0,4)
 - 100 m² de toiture végétalisée (coef 0,6)
- $$(30 m^2 \times 0,4) + (70 m^2 \times 0,4) + (100 m^2 \times 0,6) = 100 m^2$$



-  Bâti
-  Pleine terre
-  Cheminement doux
-  Parking
-  Toiture végétalisé

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.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

Élément de façade

On définit par élément de façade toute partie de façade soit en décrochement d'au moins 80 cm par rapport à une autre partie de façade, soit formant un angle avec une autre partie de façade.

La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel du fond voisin en limite séparative au droit de cet élément, jusqu'au point le plus haut de cet élément.

Emplacement réservé

Pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

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, les marquises et les auvents sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace d'usage public (public ou privé). Constituent ainsi des emprises publiques les voies, les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.

Espace libre

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

Espaces verts de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres* ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces sont majoritairement d'un seul tenant. En outre, les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet.

L'intégralité de la surface des espaces verts de pleine terre est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des quatre strates de végétation (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, en respectant le rythme des saisons.

Espaces verts complémentaires

Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain. Les espaces verts complémentaires permettent de répondre à la végétalisation de la parcelle et/ou du bâtiment de multiples façons, offrant plus de souplesse dans les projets.

En fonction de la nature des espaces, des exigences minimales sont fixées notamment en fonction de la nature du substrat pour assurer la rétention/infiltration de l'eau à la parcelle et pour garantir un bon potentiel de stratification végétale davantage favorable à la biodiversité (strate herbacée, arbustive ou arborée).

Ainsi, l'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- > 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- > 0,6 pour les toitures et façades végétalisées ;
- > 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, revêtements semi-perméables, parkings perméables ...) ;
- > 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régionale et qui représentent donc un intérêt écologique.

Extension

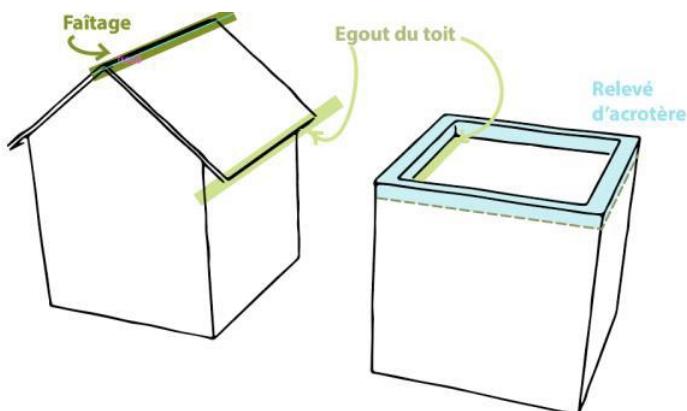
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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.

Faîte

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



Gabarit

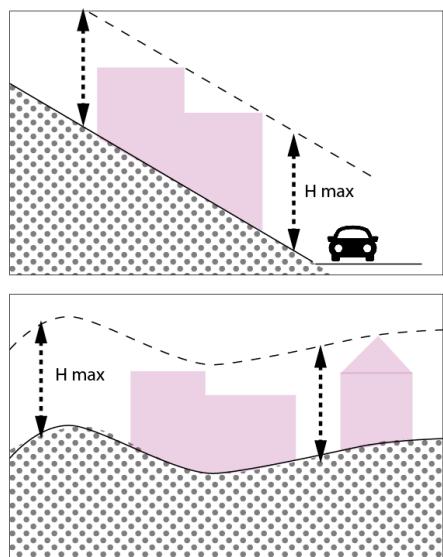
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire, jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîte, acrotère). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues de ce calcul, ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Cas des terrains en pente :

En cas de terrain dont la pente est supérieure à 2%, les constructions devront s'inscrire entre le terrain naturel existant avant travaux et une ligne parallèle à ce dernier, positionnée à la hauteur maximale indiquée dans le règlement.

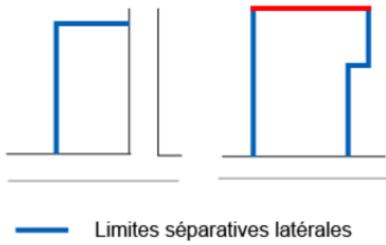


Limites séparatives

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.

Limites séparatives latérales

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).



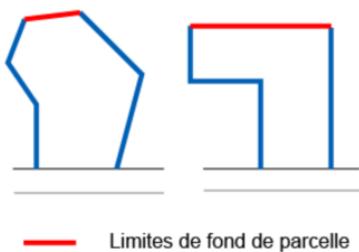
— Limites séparatives latérales

Limites de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle

supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



Logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

[...]

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du Code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont les matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction, comme par exemple :

- Isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.),
- Mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.),
- Panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.),
- Matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges), par exemple.

Mur pignon

Mur perpendiculaire à la façade principale.

Mutualisation

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations de construction et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations de construction et/ ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès communs) avec une gestion unique.

Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble peut concerter une demande de permis groupé sur plusieurs propriétés, un permis d'aménager par lotissement, une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), une AFU (Association Foncière Urbaine), du moment que cela concerne l'ensemble du secteur sur lequel le PLUi impose l'aménagement d'ensemble.

Propriété / unité foncière

Lot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

N.B. : Deux propriétés appartenant à un même propriétaire, situées de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction.

Surface de plancher (SDP)

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à une toiture recouverte de végétation (sédums, graminées, vivaces, arbustes, ...).

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

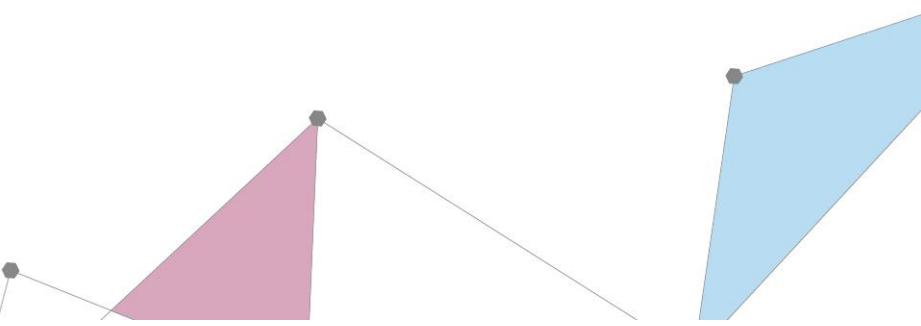
Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

2

Dispositions communes à toutes les zones



Chapitre 2 : Dispositions communes à toutes les zones

Section 1 / Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destination. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de définir plus précisément ces destinations et sous destinations d'un point de vue du Code de l'urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « Logement* ».</p>
	Exploitation forestière	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p>
Habitation	Logement	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		<p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...)</p> <ul style="list-style-type: none">• Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;• Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;• Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4^e de l'article 261D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
	Hébergement	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Elle regroupe les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (résidences étudiantes avec services para-hôtelier).</p> <p>Elle comprend également les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p> <p>Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.</p>

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés / usagers d'une entreprise d'une administration ou d'un équipement.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Elle inclut les constructions destinées à la vente entre professionnels (METRO, fournisseurs, grossistes en rez-de-chaussée de ville...).
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens. Elle inclut les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin) et celles permettant l'accomplissement de prestations de service fournies à des professionnels ou à des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, les magasins de téléphonie mobile, les « showrooms », salles de sports privées, les spa...). Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination. En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « Bureau ».
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services (petit

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Cette sous-destination recouvre donc notamment : les hôtels ; les appart-hôtels ; les auberges de jeunesse...</p>
	<p>Autre hébergement touristique</p> <p>Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p>
	<p>Cinéma</p> <p>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public (peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité).</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public : mairie, préfecture, annexes (ministère, services déconcentrés de l'Etat), commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaires, bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Elle recouvre également les maisons de services publics.</p>
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épurations), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (réseaux publics de distribution et de transport de l'énergie et les locaux techniques nécessaires (transformateurs électriques, transformation d'énergies : éoliennes, panneaux photovoltaïques).</p>

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>Cette destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>
	Salles d'art et de spectacles	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</p>
	Équipements sportifs	<p>Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football), les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.</p>
	Lieux de culte	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux (église, temples, mosquées...).</p>
	Autres équipements recevant du public	<p>Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Les lieux destinés à accueillir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p>

Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire		Industrie	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Par exemple les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.		
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.		
Centre de congrès et d'exposition	Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...).		

1.2 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- les constructions nouvelles,
- les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions,
- les changements de destination vers la destination interdite.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- et que ce changement de destination fasse l'objet :
 - en zone agricole, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
 - en zone naturelle, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Emplacements réservés et servitudes particulières

Les emplacements réservés sont signalés sur le règlement graphique par une trame graphique et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés aux annexes du règlement. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté. Les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été

réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles ainsi que les exhaussements et affouillements liés aux activités de carrières sont autorisées.

1.4 Contraintes et risques

Contraintes liées aux risques inondations par débordement des cours d'eau

> Communes concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marne Moyenne

La Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne est concernée par la présence du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la Marne Moyenne, qui impacte les communes de Donjeux, Mussey-sur-Marne, Fronville, Saint-Urbain-Maconcourt, Rupt, Joinville, Vecqueville, Thonnance-lès-Joinville, Chatonrupt-Sommermont, Autigny-le-Grand et Autigny-le-Petit.

Approuvé le 14 juillet 2014, le plan définit des périmètres de protection limitant la constructibilité dans les zones sujettes au risque.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne Moyenne, les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ce plan, présentées en annexe.

> Communes concernées par des Atlas des Zones Inondables (AZI) ou des secteurs à risque non pris en compte dans le cadre du PPRI

D'autres zones sont soumises au risque d'inondation, définies par les différents Atlas des Zones Inondables (AZI) :

- l'AZI de la Marne Amont (notifié le 12 septembre 2008), qui impacte les communes de Gudmont-Villiers, Rouvroy-sur-Marne et Donjeux.
- l'AZI du Rognon (notifié le 13 mai 2009), qui impacte les communes de Gudmont-Villiers, Donjeux, Vaux-sur-Saint-Urbain, Saint-Urbain-Maconcourt et Mussey-sur-Marne.
- l'AZI de la Blaise (notifié le 4 juin 2010), qui impacte les communes de Bouzancourt, Cirey-sur-Blaise, Arnancourt, Doulevant-le-Château, Dommartin-le-Saint-Père, Courcelles-sur-Blaise et Baudrecourt.
- l'AZI du Rongeant (notifié le 26 avril 2010), qui impacte les communes de Thonnance-les-Moulins, Noncourt-sur-le-Rongeant, Poissons, Suzannecourt, Thonnance-lès-Joinville et Joinville.

Dans les secteurs soumis aux aléas forts d'inondation repérés aux plans des aléas, sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues ci-dessous.

Sont autorisés sous conditions :

- Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau,
- Les citernes, dans la mesure où celles-ci sont enterrées,
- Les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les abris de jardin dans la limite de 5 m² d'emprise au sol,
- La réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que soient mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Dans les secteurs soumis aux aléas moyens et faibles repérés aux plans des aléas, sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement ne participant pas à la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues ci-dessous.

Sont autorisés sous conditions :

- Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau,
- Les citernes, dans la mesure où celles-ci sont enterrées,
- Les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les abris de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,

- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation et que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- La réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que soient mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable.

Contraintes liées aux risques d'inondations par remontées des nappes

Le plan graphique annexé au PLUi identifie les secteurs d'aléas de remontées de nappe. Au sein de ces secteurs soumis aux inondations de caves et débordement de nappes, il est préconisé de réaliser une étude hydrogéologique en complément des études géotechniques.

Des prescriptions particulières pourront être demandées dans le cadre du permis de construire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions.

Contraintes liées au retrait-gonflement des sols argileux

La Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne est soumise aux risques de retrait-gonflement des sols argileux (sécheresse/réhydratation des sols) représentés aux annexes du PLUi.

Le décret du 23 mai 2019 précise l'obligation pour les terrains situés en zone d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de réaliser une étude géotechnique. Ainsi, pour toute nouvelle zone d'urbanisation d'habitation individuelle projetée, une étude géotechnique est requise selon l'arrêté du 22 juillet 2020 détaillant le contenu des études géotechniques.

L'étude fixera des prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants.

Contraintes liées aux mouvements de terrain localisés

Le territoire est concerné localement par un risque lié aux cavités souterraines d'origines naturelles ou anthropiques liées à d'anciens sites de carrières et sites miniers. Par ailleurs, d'autres aléas de mouvements de terrain tels que des glissements de terrain, des

éboulements et érosions des berges sont localisés sur le territoire. Les secteurs concernés sont identifiés dans l'annexe du PLUi.

Au sein des secteurs urbains et ouverts à l'urbanisation soumis à ces risques, il est préconisé la réalisation d'une étude géotechnique mesurant le risque. Tout aménagement ne devra pas augmenter la vulnérabilité du secteur vis-à-vis de l'aléa.

L'étude fixera des prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants.

Contraintes liées au Classement sonore des infrastructures

Les arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont annexés au présent PLUi. Ces arrêtés comportent les dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions à usage d'habitation, les hôtels et les établissements d'enseignement et de santé.

Contraintes liées aux infrastructures supports de matières dangereuses

Les zones de danger au droit des canalisations de transports de gaz et d'hydrocarbures et les dispositions qui leur sont associées figurent dans l'annexe du PLUi.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Section 2 / Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Les voies concernées sont les suivantes (selon le décret n°2010-578 du 31 mai 2010) :

- la route départementale RD520 (route express du PR 11+940 au PR 35+460 et du PR 60+260 au PR 72+000),
- la route départementale RD60.

Cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme

Les venelles ou cheminements repérés au document graphique doit être préservés et mis en valeur. Leur largeur ne pourra être réduite.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles

Au sein des espaces urbanisés des communes (zones UA, UB, UC, UE, UH), les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent respecter une distance minimale de 10 m par rapport aux bâtiments agricoles antérieurement implantées, conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux à durée de vie limitée sont proscrits. Les matériaux utilisés devront pouvoir être facilement entretenus. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses,

parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Ces dispositions s'appliquent pour toute construction faisant l'objet d'une demande d'autorisation (déclaration préalable, permis de construire etc.), et portent tant sur les nouvelles constructions que les installations (abris de jardin, cabanons etc.).

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives doivent garantir le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques

L'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repéré sur le règlement graphique, est interdite sauf :

- en cas de péril imminent,
- pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositif d'isolation extérieure

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 35 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

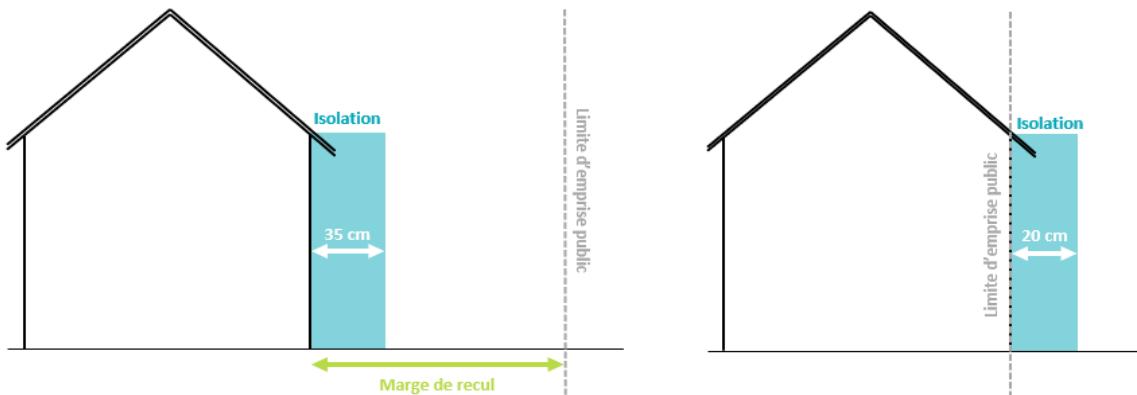


Schéma explicatif pour les constructions déjà existantes à l'approbation du PLUi

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture à laquelle ils s'intègrent.

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Fonctionnalisation des toitures terrasses

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- > Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
- > Végétalisation dans un objectif écologique ou d'agriculture urbaine (jardin, potager, ruche...);
- > Récupération des eaux pluviales.

Gestion de l'eau

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économies permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la santé publique, doivent être favorisées.

Choix des matériaux

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Les boisements d'intérêts et alignements (haies) des espaces agricoles au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Le PLUi peut classer comme boisements d'intérêts, les boisements ou alignements d'arbres constituant des espaces relais pour les déplacements de la faune à travers les espaces agricoles ou encore ceux présentant un intérêt paysager d'animation du paysage agricole.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments.

Les constructions et leurs extensions, les installations, aménagements sont interdits au sein des boisements d'intérêt des espaces agricoles. En lisière de ces boisements, un espace de protection de 3 mètres est maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'éviter le risque de suppression de tout ou partie des bosquets. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer le boisement arrivé à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondages et de têtards).

Concernant les alignements d'arbres au sein des espaces agricoles, tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- > Raison phytosanitaire
- > Aménagement paysager
- > Création d'un accès
- > Présence de réseaux ...

En cas d'arrachage, la solution retenue doit être celle du moindre impact. Pour ce faire, des mesures compensatoires devront être prises en compte :

- > Replantation des éléments abattus au sein du même alignement ou d'un autre identifié au document graphique.
- > Un intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;
- > Un choix d'essences végétales locales et diversifiées adaptées au changement climatique ;
- > Une replantation à proximité du lieu d'arrachage : compensation et protection des sols localement.

Un espace de protection minimal de 3 mètres de part et d'autre des haies est maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'assurer la protection du système racinaire.

5.1 Les Zones Spéciales de Conservation du réseau Natura 2000 à protéger au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Joinville en Champagne est concerné par 4 sites Natura 2000 définis au titre de la *Directive Habitat*.

Au regard de l'importance des habitats et espèces qu'ils abritent et de la surface qu'ils constituent sur le territoire de la CCBJC, 4 de ces sites sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

- FR2100247 - Pelouses et fruticées de la région de Joinville ;
- FR2100291 - Vallée du Rognon, de Doulaincourt à la confluence avec la Marne ;
- FR2100318 - Bois de Villiers-sur-Marne, Buxières-les-Froncles, Froncles et Vouécourt.
- FR2100322 - Val de la Joux et la Vouette à Roches-sur-Rognon

Sur ces sites, en amont de tout projet d'aménagement, les pétitionnaires doivent s'assurer que l'emprise de leur projet exclut strictement tout habitat d'intérêt communautaire ayant justifié la définition des sites Natura 2000.

Sur les habitats communautaires identifiés, toute construction, installation ou aménagement susceptible de remettre en cause leur intégrité est interdite. Seuls les projets ayant vocation à assurer leur préservation et leur valorisation sont autorisés.

5.2 Les zones humides au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

L'ensemble des zones humides identifiées au plan de zonage, c'est-à-dire les zones humides effectives regroupées par la DREAL Grand-Est identifiée sont strictement protégées.

De plus, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement. Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être affinées en phase opérationnelle (sondages complémentaires pour la délimitation plus fines des zones humides).

L'objectif du PLUi est de protéger les zones humides constituant des espaces à forte valeur écologique ou présentant un intérêt en matière de gestion du risque inondation sur le territoire.

Par conséquent :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique sont interdites ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte selon la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC). La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie et des dispositions du Code de l'environnement.
- Les actions de restauration et d'entretien des zones humides compatibles avec les objectifs de restauration du bon état des masses d'eau sont prescrits. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

5.3 Les alignements d'arbres au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont à conserver, ou le cas échéant, à reconstituer. Ce sont en effet des éléments paysagers emblématiques en cœur de ville et village.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- > Raison phytosanitaire
- > Aménagement paysager
- > Création d'un accès
- > Présence de réseaux ...

En cas d'arrachage, la solution retenue doit être celle du moindre impact. Pour ce faire, des mesures compensatoires devront être prises en compte :

- > Replantation des éléments abattus au sein du même alignement ou d'un autre identifié au document graphique.
- > Un intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;
- > Un choix d'essences végétales locales et diversifiées adaptées au changement climatique ;
- > Une replantation à proximité du lieu d'arrachage : compensation et protection des sols localement.

Un espace de protection minimal de 3 mètres de part et d'autre de l'alignement d'arbres ou haies est maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'assurer la protection du système racinaire.

Tout projet de suppression d'une haie identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

5.4 Les mares au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les mares figurant au plan de zonage sont à protéger strictement, pour l'ensemble de leurs services écosystémiques et écologiques rendus.

Un espace tampon inconstructible de 5 mètres depuis les berges est à respecter. Ainsi, toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de l'entité à partir du haut de la berge. Les extensions d'habitations déjà présentes dans une zone inférieure à 5 m autour des mares, sont autorisées dans la mesure où elles ne réduisent pas la distance à la mare de la construction.

Tout comblement ou remblaiement des mares identifiées au plan de zonage est strictement interdit.

Seuls les travaux d'aménagement permettant de restaurer, d'améliorer les fonctionnalités écologiques ou d'assurer la défense incendie et/ou la lutte contre les inondations sont autorisés.

5.5 Les arbres remarquables identifiés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Tout abattage d'arbres remarquables repérés au plan de zonage est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

Tout abattage d'arbres identifiés au plan de zonage doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité, d'essences locales et en proximité du sujet abattu.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 10 mètres autour du pied de l'arbre identifié afin d'assurer la protection du système racinaire. Les extensions d'habitations existantes dans le périmètre de 10 mètres autour du pied de l'arbre identifié sont autorisées dans la mesure où elles ne réduisent pas la distance entre la construction et l'arbre protégé.

5.6 Les Espaces Paysagers Protégés identifiés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme, correspondant aux espaces boisés à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Les espaces paysagers protégés identifiés au règlement graphique ont vocation à être préservés de tout aménagement pouvant nuire à leur nature.

Seuls des aménagements ponctuels et de petite envergure (abris, terrasse...) peuvent être admis au sein de ces espaces paysagers, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière. Tout abattage d'un arbre présent au sein des espaces paysagers protégés doit être justifié (état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes...) et compensé par la plantation d'un arbre en conservant l'esprit du site

tout en tenant compte de la liste des espèces exotiques envahissantes et du changement climatique.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Nota : Toute tranche commencée est due.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le présent document doit être arrondi à l'entier supérieur.

Dans le cas de la division d'un bâtiment en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour tous les logements créés par la division.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Exceptions :

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même (Art. L. 151-33 du Code de l'urbanisme) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Caractéristiques des aires de stationnement

Véhicules hybrides ou électriques

Rappel du Code de la construction et de l'habitation : Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

6.3 Surfaces de stationnement à réaliser

Nombre de places à réaliser pour les vélos

Rappel du Code de la construction et de l'habitation : Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du Code de la route.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité

de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de :

- bureaux,
- à usage principal industriel,
- accueillant un service public,
- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce,
- ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Habitations : 1 place minimum par logement, garage compris (1 place pour logements financés par un prêt de l'Etat, 0,5 place par logement pour logements financés par un prêt de l'Etat dans un périmètre de 500 m autour de la gare de Joinville ; périmètre indiqué au règlement graphique sous le nom de « Périmètre de réduction des obligations en matière de stationnement » au titre de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme), sauf impossibilité technique avérée due à la réhabilitation d'une construction ancienne ne disposant pas de places de stationnement en nombre suffisant. Les extensions ne générant aucun logement supplémentaire n'engendrent pas d'obligations en matière de norme de stationnement.

Autres destinations et sous destinations : non réglementé

Section 3 / Equipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voirie

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction nouvelle, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente (communes, syndicats...) et conformément aux normes techniques en vigueur.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service.

L'ouverture à l'urbanisation pour toute construction nouvelle, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau, sera conditionnée à

- une capacité suffisante de la ressource en eau ;
- un rendement minimum du réseau en eau potable de 65%.

8.2 Assainissement

8.2.1 Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En cas d'impossibilité technique de traitement sur la parcelle, l'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés. Elle pourra être autorisée dans le réseau collectif ou en milieu hydraulique superficiel après traitement par un dispositif ayant préalablement reçu l'approbation de l'autorité sanitaire et permettant de respecter les normes de rejet en vigueur.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour toute construction nouvelle, installation ou lotissement sera conditionnée à la conformité du système d'assainissement (en performance et/ou en capacité).

Pour les communes de Doulevant-le-Château et Mussey-sur-Marne, l'ouverture à l'urbanisation pour toute construction nouvelle, installation ou lotissement est conditionnée à l'engagement des travaux de mise en conformité du système d'assainissement.

8.2.2 Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra garantir le traitement sur la propriété et présenter une gestion alternative des eaux pluviales (réception et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible, aménagé soit dans le réseau pluvial existant soit au caniveau existant sur le domaine public.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un épandage souterrain et d'un puits filtrant. Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant.

Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings afin de réduire les pollutions.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur

8.3 Gestion des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les fils ou câbles.

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, ...) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.

3

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UA1	Autorisation UA2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et de mise aux normes des bâtiments agricoles	<p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> les nouveaux entrepôts ou bâtiments agricoles dans le cadre d'un changement d'affectation d'une ou plusieurs construction(s) déjà existant(s) à la date d'approbation du PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'extension les extensions ou mises aux normes de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi les nouvelles constructions agricoles si elles intègrent un local commercial destiné à la vente des produits et s'il ne s'agit pas d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
	Exploitation forestière		Non
Habitation	Logement		Oui
	Hébergement		
	Artisanat et commerce de détail		Oui, à condition de ne pas engendrer de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et d'être d'une surface de vente inférieure à 300 m ²

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UA1	Autorisation UA2
Commerce et activités de service	Restauration	Oui	
	Commerce de gros	Oui	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui	
	Hôtels		
	Autre hébergement touristique	Oui	
	Cinéma	Oui	Non
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 et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieu de culte		
	Industrie	Seules sont autorisées les extensions des industries existantes à la date d'approbation du PLUi.	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UA1	Autorisation UA2
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Uniquement dans le cadre d'une mise aux normes d'une construction existante ou d'un changement d'affectation	
	Bureau		Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui	Non

Autres usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions :

En plus des destinations listées précédemment, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux opérations d'archéologie préventives prescrites par l'administration, ainsi que pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
- Les déblais, remblais nécessaires aux travaux visés par le permis de construire.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UA1 : Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur UA2 : Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'alignement de fait, les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction doit s'aligner selon cette implantation dominante, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

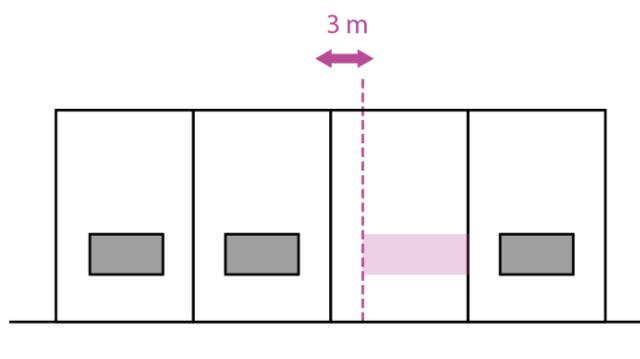
Pour les secteurs UA1 et UA2, la règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel,
- les projets d'extension et de surélévation, les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, une distance d'au moins 3 m doit être observée vis-à-vis de la limite.



3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

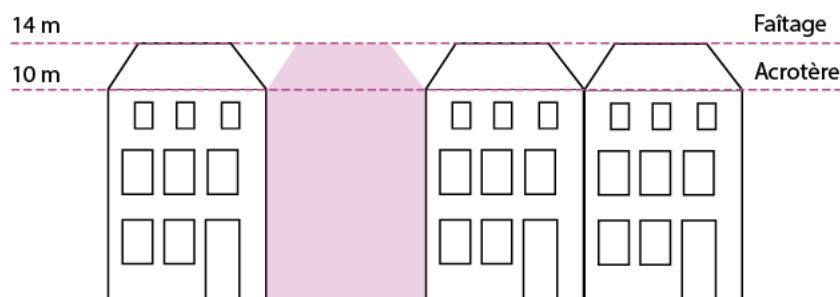
3.4 Emprise au sol

En secteur UA1 : non réglementé.

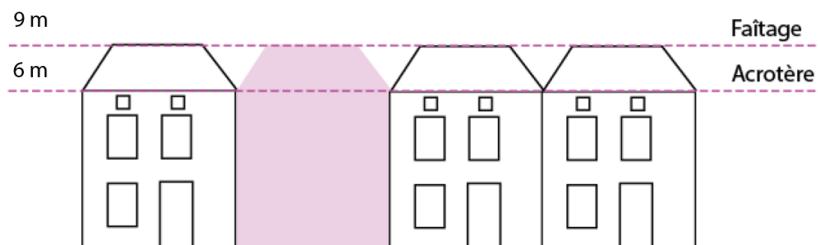
En secteur UA2 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface de chaque unité foncière.

3.5 Hauteur des constructions

En secteur UA1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l'égout du toit et 14 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).

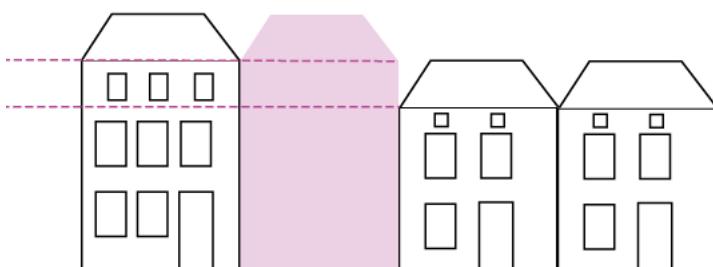


En secteur UA2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).



En secteurs UA1 et UA2 :

La hauteur des constructions devra se référer aux constructions avoisinantes, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En cas de constructions mitoyennes de hauteur différentes, il conviendra de se référer au bâti le plus haut.



Article 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les façades

A l'exception des matériaux naturels laissés dans leur teinte d'origine (bois, brique ou pierre par exemple), les enduits de façades présenteront des teintes rompues (c'est-à-dire l'inverse des couleurs vives et du blanc pur).

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de matériaux de récupération pour les constructions d'abris de jardin devra conduire à un aspect fini et qualitatif.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur doivent avoir une finition enduite sauf en cas de bardage bois.

Toiture

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue présenteront leur faîtage principal parallèlement à la façade principale sur rue, hormis dans le cas d'impossibilité technique ou pour renforcer l'ensoleillement de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non à la construction principale.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue, les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont autorisés à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les extensions et les annexes. Pour les autres constructions, une倾inacion minimale de 20° sera réalisée pour les différents pans de la toiture. Des pentes de toitures plus faibles pour les annexes sont autorisées.

Ouvertures

Les volets roulants posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les encadrements feront l'objet d'un traitement qualitatif, et ne devront pas dénoter avec le reste de la construction ;

Dans le cas de travaux de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, éléments sculptés et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Clôtures

Règles générales :

- Hauteur maximale : 1,50m ;
- Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune ;
- Les plaques d'aspect béton sont interdites ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- Pour les haies, une diversité d'essences sera recherchée.

Règles alternatives :

Dans le cas de clôtures situées en continuité de murs en pierre traditionnels, la réglementation ne s'applique pas et la clôture devra être réalisée en continuité du mur existant, afin de permettre une homogénéité de hauteur et de matériau utilisé, l'objectif étant de concourir à une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

Composition d'une clôture sur rue :

- Soit muret de 1m maximum ;
- Soit muret de 1m maximum, hors dispositif à claire voie ;
- Soit un grillage ;
- Soit un grillage doublé d'une haie vive.

Composition d'une clôture en limites séparatives : *Voir dispositions communes à toutes les zones.*

Pour les extensions et aménagements des constructions existantes

En cas de non-respect des normes définies ci-dessus, il sera recherché une cohérence avec la construction initiale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé.

Aménagement des devantures (commerce et services)

Les compositions des devantures doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade. La symétrie éventuelle d'une façade d'immeuble devra être retrouvée dans la composition de la devanture.

Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

Les devantures dépassant la hauteur du rez-de-chaussée sont proscrites, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue ou à la composition architecturale de l'édifice.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. L'utilisation d'essences locales est

imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle sera à privilégier dans tous les autres cas.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés. Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- **En secteur UA1**, 5 % de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts en appliquant les coefficients de végétalisation de la manière suivante :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,6 pour les toitures végétalisées ;
 - 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, revêtements semi-perméables, parkings perméables...) ;
 - 0 pour les surfaces imperméabilisées.
- **En secteur UA2**, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans les secteurs UA1 et UA2, 5 % de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3/ Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UB

Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et de mise aux normes des bâtiments agricoles
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Oui, à condition de ne pas engendrer de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et d'être d'une surface de vente inférieure à 50 m ²
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels	
	Autre hébergement touristique	Oui
	Cinéma	Non
	Locaux et bureaux accueillant du public des	Oui

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UB
Équipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieu de culte	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Autres usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions :

En plus des destinations listées précédemment, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux opérations d'archéologie préventives prescrites par l'administration, ainsi que pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
- Les déblais, remblais nécessaires aux travaux visés par le permis de construire.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

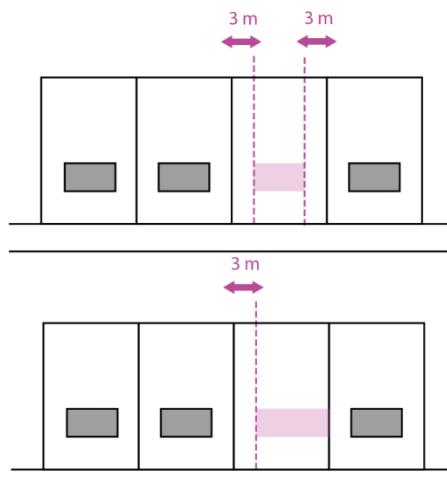
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées entre 3 m et 10 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait des deux limites. Une distance d'au moins 3 m devra être observée en cas de non mitoyenneté avec l'une des deux limites.



3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de chaque unité foncière.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).

Article 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les façades

A l'exception des matériaux naturels laissés dans leur teinte d'origine (bois, brique ou pierre par exemple), les enduits de façades présenteront des teintes rompues (c'est-à-dire l'inverse des couleurs vives et du blanc pur).

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de matériaux de récupération pour les constructions d'abris de jardin devra conduire à un aspect fini et qualitatif.

Les isolations thermiques par l'extérieur doivent avoir une finition enduite, sauf en cas de bardage bois.

Toiture

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue présenteront leur faîtage principal parallèlement à la façade principale sur rue, hormis dans le cas d'impossibilité technique ou pour renforcer l'ensoleillement de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non à la construction principale.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue, les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont autorisés à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Ouvertures

Les volets roulants posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les encadrements feront l'objet d'un traitement qualitatif, et ne devront pas dénoter avec le reste de la construction ;

Dans le cas de travaux de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, éléments sculptés et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Clôtures

Règles générales :

- Hauteur maximale : 2 m ;
- Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune ;
- Les plaques d'aspect béton sont interdites ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- Pour les haies, une diversité d'essences sera recherchée.

Règles alternatives :

Dans le cas de clôtures situées en continuité de murs en pierre traditionnels, la réglementation ne s'applique pas et la clôture devra être réalisée en continuité du mur existant, afin de permettre une homogénéité de hauteur et de matériau utilisé, l'objectif étant de concourir à une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

Composition clôtures sur rue :

- Soit muret de 1 m maximum ;
- Soit muret de 1 m maximum, hors dispositif à claire voie ;
- Soit un grillage ;
- Soit un grillage doublé d'une haie vive.

Composition clôtures en limites séparatives : voir règle générale.

Pour les extensions et aménagements des constructions existantes

En cas de non-respect des normes définies ci-dessus, il sera recherché une cohérence avec la construction initiale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 200 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes, à l'exception des zones de comblement de cavités et des espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre ou un bosquet pour 4 places de stationnement.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 de la présente zone, 40 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Un projet de densification en zone UB pourra faire l'objet d'une dérogation à l'application stricte du 40% s'il s'agit d'une opération d'aménagement de plusieurs constructions, l'application de la règle sera laissée à l'appréciation du service instructeur.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3/ Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UC

Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et de mise aux normes des bâtiments agricoles
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Oui, à condition de ne pas engendrer de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et d'être d'une surface de vente inférieure à 50 m ²
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels	
	Autre hébergement touristique	Oui
	Cinéma	Non
	Locaux et bureaux accueillant du public des	Oui

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UC
Équipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Autres usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions :

En plus des destinations listées précédemment, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux opérations d'archéologie préventives prescrites par l'administration, ainsi que pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
- Les déblais, remblais nécessaires aux travaux visés par le permis de construire.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment ($L=H/2$), avec un minimum de 3 m vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface de chaque unité foncière.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les façades

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de matériaux de récupération pour les constructions d'abris de jardin devra conduire à un aspect fini et qualitatif.

Les isolations thermiques par l'extérieur doivent avoir une finition enduite, sauf en cas de bardage bois.

Toiture

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue, les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont autorisés à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Ouvertures

Les volets roulants posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les encadrements feront l'objet d'un traitement qualitatif, et ne devront pas dénoter avec le reste de la construction.

Clôtures

Règles générales :

- Hauteur maximale : 1,50 m ;
- Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune ;
- Les plaques d'aspect béton sont interdites ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- Pour les haies, une diversité d'essences sera recherchée.

Règles alternatives :

Dans le cas de clôtures situées en continuité de murs en pierre traditionnels, la réglementation ne s'applique pas et la clôture devra être réalisée en continuité du mur existant, afin de permettre une homogénéité de hauteur et de matériau utilisé, l'objectif étant de concourir à une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

Composition d'une clôture sur rue :

- Soit muret de 1 m maximum ;
- Soit muret de 1 m maximum, hors dispositif à claire voie ;
- Soit un grillage ;
- Soit un grillage doublé d'une haie vive.

Composition d'une clôture en limites séparatives : voir règle générale.

Pour les extensions et aménagements des constructions existantes

En cas de non-respect des normes définies ci-dessus, il sera recherché une cohérence avec la construction initiale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 200 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes, à l'exception des zones de comblement de cavités et des espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre ou un bosquet pour 4 places de stationnement.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 de la présente zone, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3/ Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UE

Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UE	Autorisation UEi	Autorisation UEc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et de mise aux normes des bâtiments agricoles		
	Exploitation forestière		Non	
Habitation	Logement	A condition de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet et que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité		
	Hébergement		Non	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<p>UE : Oui, à condition de ne pas engendrer de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et d'être d'une surface de vente inférieure à 50 m²</p> <p>Dans les secteurs UE délimités au sein de l'OAP thématique commerce en tant que linéaires commerciaux (avenue de</p>	Non	Oui, à condition d'être d'une surface de vente supérieure à 300 m ²

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UE	Autorisation UEi	Autorisation UEc
		Lorraine et avenue de la Marne à Joinville) : la création de nouveaux commerces est autorisée à condition d'être d'une surface de vente inférieure à 2500 m ² .		
	Restauration	Oui	Non	Oui
	Commerce de gros	Oui	Non	Oui
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui	Non	Oui
	Hôtels	Oui	Non	Oui
	Autre hébergement touristique			Non
	Cinéma	Oui	Non	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	Oui	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Oui	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Non	
	Salles d'art et de spectacles		Non	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UE	Autorisation UEi	Autorisation UEc
	Équipements sportifs		Non	
	Lieu de culte		Non	
	Autres équipements recevant du public		Non	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui	Oui	Oui
	Entrepôt	Oui	Oui	Oui
	Bureau	Oui	Oui	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui	Non	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui	Non	Oui

Autres usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions :

En plus des destinations listées précédemment, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux opérations d'archéologie préventives prescrites par l'administration, ainsi que pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
- Les déblais, remblais nécessaires aux travaux visés par le permis de construire.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface de chaque unité foncière.

3.5 Hauteur des constructions

Dans la zone UE et UEc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques) et à 15 m pour les équipements sportifs.

Dans le secteur UEi : la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat ;
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte ;
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Les façades

Teintes et parements : le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le ton blanc pur intégral est interdit.

Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être placées sur l'ensemble du linéaire de façade et ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m : Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Clôtures

Elles devront être constituées d'un grillage de teinte sombre et uniforme. Elles ne devront pas gêner la circulation.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle sera à privilégier dans tous les autres cas.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement végétal au sol et un écran de verdure sera réalisé le long des voies publiques.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 de la présente zone, 30 % minimum de la surface des espaces libres de construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3/ Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ZONE UH

Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> les nouveaux entrepôts ou bâtiments agricoles dans le cadre d'un changement d'affectation d'une ou plusieurs construction(s) déjà existant(s) à la date d'approbation du PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'extension les extensions ou mises aux normes de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU les nouvelles constructions agricoles si elles intègrent un local commercial destiné à la vente des produits et s'il ne s'agit pas d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Oui, à condition de ne pas engendrer de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et d'être d'une surface de vente inférieure à 50 m ²
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UH
	Hôtels	
	Autre hébergement touristique	Oui
	Cinéma	Non
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 et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	Seules sont autorisées les extensions des industries existantes à la date d'approbation du PLUi.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Autres usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions :

En plus des destinations listées précédemment, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux opérations d'archéologie préventives prescrites par l'administration, ainsi que pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
- Les déblais, remblais nécessaires aux travaux visés par le permis de construire.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimal de 3 m.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérales ou en retrait de ces limites. Une distance d'au moins 3 m devra être observée en cas de non mitoyenneté avec celles-ci.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de chaque unité foncière.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les façades

A l'exception des matériaux naturels laissés dans leur teinte d'origine (bois, brique ou pierre par exemple), les enduits de façades présenteront des teintes rompues (c'est-à-dire l'inverse des couleurs vives et du blanc pur).

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de matériaux de récupération pour les constructions d'abris de jardin devra conduire à un aspect fini et qualitatif.

Les isolations thermiques par l'extérieur doivent avoir une finition enduite sauf en cas de bardage bois.

Toiture

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue, les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont autorisés à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les extensions et les annexes. Pour les autres constructions, une inclinaison minimale de 20° sera réalisée pour les différents pans de la toiture. Des pentes de toitures plus faibles pour les annexes sont autorisées.

Ouvertures

Les volets roulants posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les encadrements feront l'objet d'un traitement qualitatif, et ne devront pas dénoter avec le reste de la construction ;

Dans le cas de travaux de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, éléments sculptés et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Clôtures

Règles générales :

- Hauteur maximale : 2 m ;
- Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune ;
- Les plaques d'aspect béton sont interdites ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;

- Pour les haies, une diversité d'essences sera recherchée.

Règles alternatives :

Dans le cas de clôtures situées en continuité de murs en pierre traditionnels, la réglementation ne s'applique pas et la clôture devra être réalisée en continuité du mur existant, afin de permettre une homogénéité de hauteur et de matériau utilisé, l'objectif étant de concourir à une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

Composition clôtures sur rue :

- Soit muret de 1 m maximum ;
- Soit muret de 1 m maximum, hors dispositif à claire voie ;
- Soit un grillage ;
- Soit un grillage doublé d'une haie vive.

Composition clôtures en limites séparatives : voir règle générale.

Pour les extensions et aménagements des constructions existantes

En cas de non-respect des normes définies ci-dessus, il sera recherché une cohérence avec la construction initiale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 200 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes, à l'exception des zones de comblement de cavités et des espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre ou un bosquet pour 4 places de stationnement.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 de la présente zone, 40 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3/ Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

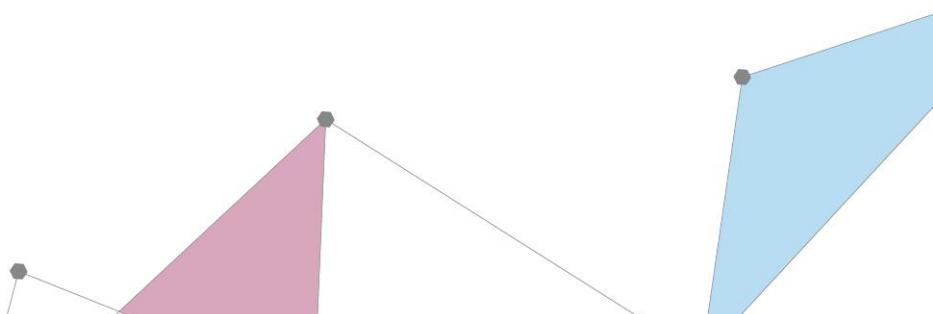
Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



ZONE 1AU

Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation 1AU	Autorisation 1AUE / 1AUEpi	Autorisation 1AUT	Autorisation 1AUYc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non	Non	Non	Non
	Exploitation forestière	Non	Non	Non	Non
Habitation	Logement	Oui	A condition de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet et que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité	A condition de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet et que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité	Non
			Non	Non	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Seule la réfection des bâtiments existants et leur extension limitée sont autorisées	Oui	Non	Non

Destinations	Sous-destinations	Autorisation 1AU	Autorisation 1AUE / 1AUEpi	Autorisation 1AUT	Autorisation 1AUYc
	Restauration	Oui	Oui	Oui	Non
	Commerce de gros	Oui	Oui	Non	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui	Oui	Non	Non
	Hôtels	Oui	Oui	Non	Non
	Autre hébergement touristique			Oui	Non
	Cinéma	Oui	Non	Non	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	Oui	Non	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Oui	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Non	Non
	Salles d'art et de spectacles			Non	Non
	Équipements sportifs			Oui	Non
	Lieu de culte			Non	Non
	Autres équipements recevant du public			Oui	Non
	Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Seules sont autorisées les extensions des industries	Oui	Non

Destinations	Sous-destinations	Autorisation 1AU	Autorisation 1AUE / 1AUEpi	Autorisation 1AUT	Autorisation 1AUYc
secondaire ou tertiaire		existantes à la date d'approbation du PLUi.			
	Entrepôt	Non	Oui	Non	Non
	Bureau	Oui	Oui	Non	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui	Non	Non	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Oui	Non	Non	Non

Avant ouverture à l'urbanisation, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement. En cas de détermination d'une zone humide avérée, la séquence Eviter-Réduire-Compenser s'applique, conformément à la réglementation en vigueur.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- En 1AU, 1AUE et 1AUEpi** : les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions :

En plus des destinations listées précédemment, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux opérations d'archéologie préventives prescrites par l'administration, ainsi que pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, notamment ceux liés au centre de stockage Cigéo ;
- Les déblais, remblais nécessaires aux travaux visés par le permis de construire.

- En zone 1AUc :
 - les constructions, installations, aménagements et travaux liés au centre de stockage Cigéo sont autorisés, qu'ils soient en surface ou en souterrain.
 - les résidences démontables et/ou mobiles destinées à héberger le personnel, durant la phase des travaux d'archéologie préventive et de caractérisation environnementale et durant la phase chantier du projet de centre de stockage Cigéo, sont autorisées à condition que les normes de salubrité (accès à l'eau potable, assainissement...) et de sécurité (lutte contre l'incendie) soient respectées.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zones 1AU, 1AUE, 1AUEpi et 1AUT : Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimal de 3 m.

En zone 1AUYc : Non réglementé

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones 1AU, 1AUE, 1AUEa et 1AUT : Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérales ou en retrait de ces limites. Une distance d'au moins 3 m devra être observée en cas de non mitoyenneté avec celles-ci.

En zone 1AUYc : Non réglementé

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

En zones 1AU, 1AUE et 1AUEpi : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface de chaque unité foncière.

En zone 1AUT : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface de chaque unité foncière.

En zone 1AUYc : Non réglementé

3.5 Hauteur des constructions

En zone 1AU : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).

En zone 1AUE : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).

En zone 1AUT : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).

En zone 1AUYc : Non réglementé.

En zone 1AUEpi : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîte ou au point le plus haut (hors édicules techniques).

Article 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

En zones 1AU et 1AUT :

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les façades

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de matériaux de récupération pour les constructions d'abris de jardin devra conduire à un aspect fini et qualitatif.

Les isolations thermiques par l'extérieur doivent avoir une finition enduite, sauf en cas de bardage bois.

Toiture

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue, les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont autorisés à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Ouvertures

Les volets roulants posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les encadrements feront l'objet d'un traitement qualitatif, et ne devront pas dénoter avec le reste de la construction ;

Clôtures

Règles générales :

- Hauteur maximale : 1,50 m ;
- Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune ;
- Les plaques d'aspect béton sont interdites ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- Pour les haies, une diversité d'essences sera recherchée.

Règles alternatives :

Dans le cas de clôtures situées en continuité de murs en pierre traditionnels, la réglementation ne s'applique pas et la clôture devra être réalisée en continuité du mur existant, afin de permettre une homogénéité de hauteur et de matériau utilisé, l'objectif étant de concourir à une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

Composition d'une clôture sur rue :

- Soit muret de 1 m maximum ;
- Soit muret de 1 m maximum, hors dispositif à claire voie ;
- Soit un grillage ;
- Soit un grillage doublé d'une haie vive.

Composition d'une clôture en limites séparatives : voir règle générale.

Pour les extensions et aménagements des constructions existantes

Si elles ne respectent pas les normes définies ci-dessus, il sera recherché une cohérence avec la construction initiale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé.

En zone 1AU :

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat ;
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte ;
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Les façades

Teintes et parements : Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le ton blanc pur intégral est interdit.

Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être placées sur l'ensemble du linéaire de façade et ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m : Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Clôtures

Elles devront être constituées d'un grillage de teinte sombre et uniforme. Elles ne devront pas gêner la circulation.

En zone 1AUc :

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

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les équipements techniques feront l'objet d'un accompagnement végétal.

En zone 1AUc les clôtures ne sont pas réglementées.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

En zones 1AU, 1AUE et 1AUT :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 200 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes, à l'exception des zones de comblement de cavités et des espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre ou un bosquet pour 4 places de stationnement.

En zone 1AUYc :

Les espaces libres des parcelles bâties (hors constructions et surfaces revêtues), ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier.

Les équipements techniques feront l'objet d'un accompagnement végétal.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En zone 1AU : Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 de la présente zone, 40 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En zone 1AUE et 1AUEpi : Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 de la présente zone, 40 % minimum de la surface des espaces libres de construction doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En zone 1AUT : Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 de la présente zone, 60 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En zone 1AUYc : Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3/ Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

En zones 1AU, 1AUE et 1AUT : *Voir dispositions communes à toutes les zones.*

En zone 1AUYc : La largeur des voies privées de desserte pour l'entretien et la maintenance des ouvrages du centre de stockage Cigéo ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres. *Voir également dispositions communes à toutes les zones.*

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour toute construction nouvelle, installation ou lotissement sera conditionnée à la conformité du système d'assainissement (en performance et/ou en capacité).

Pour les communes de Doulevant-le-Château et Mussey-sur-Marne, l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour toute construction nouvelle, installation ou lotissement sera conditionnée à l'engagement des travaux de mise en conformité du système d'assainissement.

ZONES 2AU, 2AUT, et 2AUE

Zones à urbaniser à long terme et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision ultérieure du document d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée :

- Pour les zones 2AU, à l'atteinte de l'objectif de reconquête de la vacance dans la commune concernée.
- A la conformité du système d'assainissement (en performance et/ou en capacité) et du rendement en eau potable.

Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation 2AU, 2AUT, 2AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sont seuls autorisés les travaux sur les constructions existantes.
	Hébergement	Non
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hôtels	Non

Destinations	Sous-destinations	Autorisation 2AU, 2AUT, 2AUE
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacles	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieu de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Autres usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions :

En plus des destinations listées précédemment, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être indispensables aux opérations d'archéologie préventives prescrites par l'administration, ainsi que pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
- Les déblais, remblais nécessaires aux travaux visés par le permis de construire.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Les façades

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de matériaux de récupération pour les constructions d'abris de jardin devra conduire à un aspect fini et qualitatif.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur doivent avoir une finition enduite, sauf en cas de bardage bois.

Toiture

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue, les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont autorisés à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Ouvertures

Les volets roulants posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits pour les constructions neuves ;

Les encadrements feront l'objet d'un traitement qualitatif, et ne devront pas dénoter avec le reste de la construction ;

Clôtures

Règles générales :

- Hauteur maximale : 1,50 m ;
- Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune ;
- Les plaques d'aspect béton sont interdites ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- Pour les haies, une diversité d'essences sera recherchée.

Règles alternatives :

Dans le cas de clôtures situées en continuité de murs en pierre traditionnels, la règlementation ne s'applique pas et la clôture devra être réalisée en continuité du mur existant, afin de permettre une homogénéité de hauteur et de matériau utilisé, l'objectif étant de concourir à une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

Composition d'une clôture sur rue :

- Soit muret de 1 m maximum ;
- Soit muret de 1 m maximum, hors dispositif à claire voie ;
- Soit un grillage ;
- Soit un grillage doublé d'une haie vive.

Composition d'une clôture en limites séparatives : voir règle générale.

Pour les extensions et aménagements des constructions existantes

Si elles ne respectent pas les normes définies ci-dessus, il sera recherché une cohérence avec la construction initiale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 200 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes, à l'exception des zones de comblement de cavités et des espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre ou un bosquet pour 4 places de stationnement.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3/ Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5

Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Bâtiments agricoles : autorisés</p> <p>Autorisé sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, sous réserve des conditions cumulatives suivantes : <p>> Les activités doivent demeurer dans le prolongement de l'acte de production agricole et doivent être accessoires à celui-ci ;</p> <p>> La construction ne peut dépasser 250 m² d'emprise au sol ;</p> <p>> La construction doit se situer dans un rayon de 200 m par rapport aux bâtiments existants.</p> <p>- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <p>> d'être limitées à 2 logements par exploitation ;</p> <p>> L'emprise au sol est limitée à 250 m² ;</p> <p>> La construction doit se situer dans un rayon de 100 m d'un bâtiment d'exploitation existant.</p>
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	<p>Autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des habitations existantes sous réserve des conditions cumulatives suivantes : <p>> L'extension ne crée pas de logement supplémentaire ;</p> <p>> L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 35% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 75 m² d'emprise au sol maximum ;</p> <p>> Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisé par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage similaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation A
		<p>> L'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 40 m² d'emprise au sol maximum ;</p> <p>> Les annexes sont limitées à 3 par unité foncière ;</p> <p>> Les annexes doivent se situer dans un rayon de 50 m par rapport à l'habitation existante.</p> <p>- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient identifiées au plan de zonage en application de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme et que la nouvelle destination soit liée à l'habitation.</p>
	Hébergement	Non
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<p>Non</p> <p>Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <p>> Les activités doivent demeurer dans le prolongement de l'acte de production agricole et doivent être accessoires à celui-ci ;</p> <p>> La construction ne peut dépasser 250 m² d'emprise au sol.</p> <p>> La construction doit se situer dans un rayon de 200 m par rapport aux bâtiments existants.</p>
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hôtels	Non
	Autre hébergement touristique	<p>Autorisé sous conditions :</p> <p>Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient identifiées au plan de zonage en application de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme et que la nouvelle destination soit liée à l'hébergement de loisirs et touristique</p>
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non

Destinations	Sous-destinations	Autorisation A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions : Dès lors qu'ils ne sont 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.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacles	Non
	Équipements sportifs	Non
	Lieu de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Autres usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1.1 de la présente zone, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation (à l'exception des bâtiments identifiés au règlement graphique pour lesquels le changement de destination est autorisé) ;
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou aménagements nécessaires à l'activité agricole ou avec des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions :

En plus des destinations listées précédemment, sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructures terrestres liés au centre de stockage Cigéo et les équipements et installations qui leur sont liés.
- Les exhaussements et affouillements de sol liés au centre de stockage Cigéo.
- Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimités au règlement graphique, les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles ainsi que les exhaussements et affouillements liés aux activités de carrières sont autorisées.
- Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace agronaturel, à la protection et la découverte de la biodiversité, aux cheminements et sentes de promenade et randonnée, ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées qui leur sont nécessaires à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et n'entraîne pas de conflits d'usage avérés avec la desserte et l'exploitation des terres agricoles.
- Les installations d'agrivoltaïsme, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis de l'emprise publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les extensions et les surélévations d'une construction existante implantées à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques sont autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

Les annexes des bâtiments d'habitation, l'implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, d'une distance minimale de 3 mètres, mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit \leq à 60 cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Constructions à usage d'habitation

La construction doit se situer dans un rayon de 100 m d'un bâtiment d'exploitation existant.

Annexes des bâtiments à usage d'habitation

Les annexes doivent se situer dans un rayon de 50 m par rapport à l'habitation existante.

Constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles

La construction doit se situer dans un rayon de 200 m par rapport aux bâtiments existants.

3.4 Emprise au sol

Constructions d'abris et d'annexes nécessaires aux activités agricoles

La construction ne peut dépasser 100 m² d'emprise au sol maximum.

Constructions à usage d'habitation

La construction ne peut dépasser 250 m² d'emprise au sol maximum ;

Extensions des bâtiments à usage d'habitation

L'extension ne peut dépasser 35% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 75 m² d'emprise au sol maximum

Annexes des bâtiments à usage d'habitation

L'annexe ne peut dépasser 50 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 40 m² d'emprise au sol maximum ;

Constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles

La construction ne peut dépasser 250 m² d'emprise au sol maximum.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à son point le plus haut.

Constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres.

Annexes des bâtiments à usage d'habitation

Pour les annexes aux constructions à usage d'habitat, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 4 mètres. La hauteur des extensions est limitée, à l'acrotère et au faîte, à la hauteur de la construction existante.

Constructions, aménagements et installations nécessaires aux activités agricoles et/ou forestières (hors constructions liées aux activités de diversification)

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut (hors édicules techniques).

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Les matériaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Les façades

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Aménagement des devantures (commerce, artisanat et services)

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toiture

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôture

Les clôtures seront constituées par des haies vives. Elles ne devront pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Les espaces agricoles sont considérés, au même titre que les espaces naturels, comme stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les aménagements et installations ne devront pas compromettre la circulation de la faune et de la flore, sauf pour motifs liés à la sécurité.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.

Tout projet de construction nouvelle (hors extensions) liée à l'habitation, à l'exploitation ou à la diversification des activités agricoles devra s'accompagner de la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les bâtiments non construits dans des matériaux traditionnels (bois, pierre, ...) et les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies, d'arbres de haute tige, ou d'arbres fruitiers.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés. Les aires de stationnement devront obligatoirement être en surface perméables ou éco-aménageables.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3/ Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

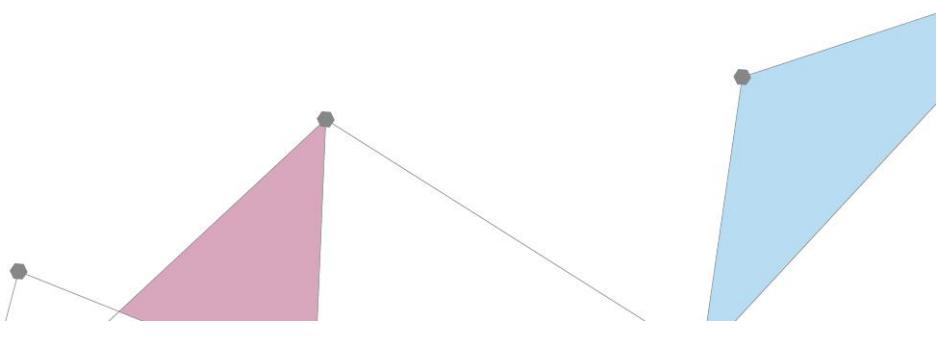
Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6

Dispositions applicables aux zones naturelles



ZONE N

Section 1/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Na	Autorisation Nj	Autorisation NI	Autorisation Nc	Autorisation Ne	Autorisation Nt	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				Non				
	Exploitation forestière	Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement écologique des espaces. Ces installations et constructions sont interdites au droit des zones humides.				Non			
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions : - Les extensions des habitations existantes sous réserve des conditions cumulatives suivantes : > l'extension ne crée pas de logement supplémentaire ; > l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date de l'approbation du PLUi et dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol maximum ; > Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisé par des hauteurs à	Non	Autorisé sous conditions : - Les extensions des habitations existantes sous réserve des conditions cumulatives suivantes : > l'extension ne crée pas de logement supplémentaire ; > l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date de l'approbation du PLUi et dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol maximum ; > La hauteur des extensions soit limitée, à l'acrotère et au faîtage, à la hauteur de la construction existante.	Autorisé sous conditions : - Les extensions des habitations existantes sous réserve des conditions cumulatives suivantes : > l'extension ne crée pas de logement supplémentaire ; > l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date de l'approbation du PLUi et dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol maximum ; > Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisé par des hauteurs à	Autorisé sous conditions : - Les extensions des habitations existantes sous réserve des conditions cumulatives suivantes : > l'extension ne crée pas de logement supplémentaire ; > l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 35% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date de l'approbation du PLUi et dans la limite de 150 m ² d'emprise au sol maximum ; > Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisé par des hauteurs à		Non	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Na	Autorisation Nj	Autorisation NI	Autorisation Nc	Autorisation Ne	Autorisation Nt	
		<p>l'égout du toit et au faitage similaires.</p> <p>- Les annexes sous réserves des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> > l'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 40 m² d'emprise au sol maximum > les annexes sont limitées à 3 par unité foncière > les annexes doivent se situer dans un rayon de 50 m par rapport à l'habitation existante. 		<p>- Les annexes sous réserves des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> > les annexes sont limitées à 1 par unité foncière. > l'annexe érigée ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol. > l'annexe érigée ne doit pas dépasser 4 m de hauteur. <p>- Les abris de jardins sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> > les abris de jardins sont limités à 1 par unité foncière. > les annexes doivent se situer dans un rayon de 50 m par rapport à l'habitation existante. > l'abri érigé ne doit pas dépasser 9 m² 	<p>réalisé par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage similaires.</p> <p>- Les annexes sous réserves des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> > l'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 150 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 150 m² d'emprise au sol maximum > l'annexe érigée ne doit pas dépasser 4 m de hauteur. > les annexes doivent se situer dans un rayon de 50 m par rapport à l'habitation existante. 				
	Hébergement	Non							
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
	Hôtels								
	Autre hébergement touristique								
	Cinéma	Non							

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Na	Autorisation Nj	Autorisation NI	Autorisation Nc	Autorisation Ne	Autorisation Nt
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Non			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		Non		Oui, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		Non
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				Non			
	Salles d'art et de spectacles		Non		Autorisé sous conditions : Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol maximum.		Non	Non
	Équipements sportifs		Non		Autorisé sous conditions : - Les extensions et constructions nouvelles nécessaires aux loisirs, à la pratique sportive et à la découverte des sites, à condition d'être nécessaires aux équipements publics, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
	Lieu de culte			Non				
	Autres équipements recevant du public	Non	Autorisé sous conditions : - Les équipements hydrauliques d'intérêt public	Non	Autorisé sous conditions - d'être nécessaires aux équipements publics ;	Autorisé sous conditions - d'être nécessaires aux équipements publics ;		Autorisé sous conditions : - d'être nécessaires aux équipements publics ;
Autres activités des secteurs	Industrie				Non			
	Entrepôt							
	Bureau							

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Na	Autorisation Nj	Autorisation NI	Autorisation Nc	Autorisation Ne	Autorisation Nt
 primaire, secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne							
	Centre de congrès et d'exposition							

Dans le secteur Nca, sont seuls autorisés :

- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement écologique des espaces.
- L'ouverture de carrières, à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture.
- Les autres activités des secteurs tertiaires ne sont autorisées que dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol à condition que les activités soient liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière.
- Dans ce secteur sont également autorisées toutes les activités liées au fonctionnement des carrières (extraction, installation de traitement, réaménagement du site, ...).
- En cas de réaménagement du site, y sont également autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dont les centrales solaires au sol.

Ces installations et constructions sont interdites au droit des zones humides.

Dans les secteurs NStecal, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des cas suivants :

STECAL	Destinations et sous-destination autorisées sous condition	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée
Nstecal1 : Dommartin-le-Saint-Père	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	20 m ²	9 m
Nstecal2 : Arnancourt	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	25 m ²	9 m

Autres usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des constructions permettant la production, le transport et la transformation d'énergie lorsque cette destination est autorisée,
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, sauf au sein des STECAL dans lesquels ils sont autorisés (voir tableau ci-dessus), et dans les zones NT,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières, sauf au sein du secteur Nca.

Dans le secteur Na, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des cours d'eau.

Autres usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions :

En plus des destinations listées précédemment, sont autorisés :

Dans toutes les zones N :

- Les ouvrages d'infrastructures terrestres liés au centre de stockage Cigéo et les équipements et installations qui leur sont liés.
- Les exhaussements et affouillements de sol liés au centre de stockage Cigéo.
- Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimités au règlement graphique, les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles ainsi que les exhaussements et affouillements liés aux activités de carrières sont autorisées.
- Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace agronaturel, à la protection et la découverte de la biodiversité, aux cheminements et sentes de promenade et randonnée, ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées qui leur sont nécessaires à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites.

En zone Na :

- Les aménagements directement nécessaires à la gestion hydrogéologique des cours d'eau.

En zones NI, Nc, Ne et Nt :

- L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, à condition d'être situés sur des terrains spécifiquement aménagés à cet effet.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 2/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis de l'emprise publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les extensions et les surélévations d'une construction existante implantées à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques sont autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

Les annexes des bâtiments d'habitation, l'implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, d'une distance minimale de 3 mètres, mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit \leq à 60 cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale.

Les constructions devront observer un recul minimum de 30 mètres par rapport à la lisière forestière des boisements d'intérêts identifiés au plan de zonage.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

- **En secteur Nj** : L'annexe doit se situer dans un rayon de 50 m par rapport à l'habitation existante.

3.4 Emprise au sol

Extensions des bâtiments à usage d'habitation

- **En secteur N** : L'extension ne peut dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum ;
- **En secteur NI** : L'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol maximum ;
- **En secteur Nc** : L'extension ne peut dépasser 35% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 150 m² d'emprise au sol maximum.

Extensions des équipements en secteur Ne

L'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Annexes des bâtiments à usage d'habitation

- **En secteurs N et NI** : L'annexe ne peut dépasser 50m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 40 m² d'emprise au sol maximum ;
- **En secteur Nc** : L'annexe ne peut dépasser 150m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 150 m² d'emprise au sol maximum ;
- **En secteur Nj** : L'annexe ne peut dépasser 40m² d'emprise au sol maximum.

Abris de jardin

- **En secteur Nj** : L'abri de jardin ne peut dépasser 9 m² d'emprise au sol maximum.

Salles d'art et de spectacles

- **En secteur Nc** : Les extensions et constructions nouvelles consacrées aux activités culturelles d'intérêt collectif, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol maximum.

Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (Nstecal) :

STECAL	Destinations et sous-destination autorisées sous condition	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée
Nstecal1 : Dommartin-le-Saint-Père	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	20 m ²	9 m
Nstecal2 : Arnancourt	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	25 m ²	9 m

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à son point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres. Pour les annexes aux constructions, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 4 mètres. Pour les abris de jardin, la hauteur ne peut dépasser 3 mètres. La hauteur des extensions est limitée, à l'acrotère et au faîte, à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions nécessaires aux exploitations forestières, hors constructions liées aux activités de diversification, est limitée à 15 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (Nstecal) :

STECAL	Destinations et sous-destination autorisées sous condition	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée
Nstecal1 : Dommartin-le-Saint-Père	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	20 m ²	9 m
Nstecal2 : Arnancourt	Hébergements touristiques Habitations légères de loisirs	25 m ²	9 m

Article 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Les matériaux

- **En secteurs Nj et NI**: L'annexe ou l'abri de jardin doit de préférence comporter des matériaux biosourcés (bois, paille, liège, chanvre...) et revêtir un caractère réversible en n'entrant pas une imperméabilisation définitive des sols.

Pour les autres zones naturelles, ce sont les dispositions communes qui s'appliquent.

Les façades

La couleur des enduits ou bardages doivent être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel du site.

Aménagement des devantures (commerce, artisanat et services)

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toiture

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôture

Les clôtures seront constituées par des haies vives. Elles ne devront pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Les espaces naturels sont considérés, comme stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les aménagements et installations ne devront pas compromettre la circulation de la faune et de la flore, sauf pour motifs liés à la sécurité.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.

Tout projet de construction nouvelle (hors extensions) liée à l'habitation, à l'exploitation ou à la diversification des activités de nature, de loisir et sylvicoles devra s'accompagner de la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les bâtiments non construits dans des matériaux traditionnels (bois, pierre, ...) et les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies, d'arbres de haute tige, ou d'arbres fruitiers.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

- **En secteur Nc** : les arbres, arbustes et haies du site devront en principe être préservé de toute artificialisation. A défaut, les nouvelles plantations devront correspondre au patrimoine végétal qui caractérise le site.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3/ Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7

Annexes

I. Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Commune	Bénéficiaire	Type d'emplacement réservé	Surface en ha
1	Réalisation de travaux de voirie pour accéder à l'église (8m de large à partir de l'entrée)	Baudrecourt	Commune	Emplacement réservé aux voies publiques	0,10
2	Chemin à aménager	Blumeray	Commune	Emplacement réservé aux voies publiques	0,11
3	Aménagement d'une aire de pique-nique - aire de jeux	Donjeux	Commune	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	0,20
4	Création de cheminements et de voies d'accès	Echenay	Commune	Emplacement réservé aux voies publiques	0,30
5	Aménagement d'une place	Effincourt	Commune	Emplacement réservé aux ouvrages publics	0,04
6	Parc paysager - équipement de loisirs	Flammerécourt	Commune	Emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques	0,39
7	Chemin à réaménager en voie	Fronville	Commune	Emplacement réservé aux voies publiques	0,21
8	Extension du cimetière	Joinville	Commune	Emplacement réservé aux ouvrages publics	0,47
9	Création de voirie, élargissement du chemin	Joinville	Commune	Emplacement réservé aux voies publiques	0,02

N°	Objet	Commune	Bénéficiaire	Type d'emplacement réservé	Surface en ha
10	Création de voirie, élargissement du chemin	Joinville	Commune	Emplacement réservé aux voies publiques	0,02
11	Elargissement de la voie	Lezéville	Commune	Emplacement réservé aux voies publiques	0,01
12	Extension cimetière	Mussey-sur-Marne	Commune	Emplacement réservé aux ouvrages publics	0,18
13	Parking	Mussey-sur-Marne	Commune	Emplacement réservé aux ouvrages publics	0,04
14	Requalification de la place Ernest Mallet	Mussey-sur-Marne	Commune	Emplacement réservé aux ouvrages publics	0,05
15	Aménagement d'un parking	Sailly	Commune	Emplacement réservé aux ouvrages publics	0,09
16	Emplacement réservé pour parking du cimetière	Sailly	Commune	Emplacement réservé aux ouvrages publics	0,05
17	Chemin piéton à créer	Saint Urbain Maconcourt	Commune	Emplacement réservé aux voies publiques	0,14
18	Aménagement d'un parking	Thonnance les Moulins	Commune	Emplacement réservé aux voies publiques	0,04
19	Amélioration de la lisibilité	Vaux-sur-Saint-Urbain	Département	Emplacement réservé aux voies publiques	0,00
20	Stationnement / aire de jeux / vergers conservatoires	Vaux-sur-Saint-Urbain	Commune	Emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques	0,23
21	Création d'un point d'apport volontaire	Vaux-sur-Saint-Urbain	Commune	Emplacement réservé aux	0,18

N°	Objet	Commune	Bénéficiaire	Type d'emplacement réservé	Surface en ha
				installations d'intérêt général	
22	Une installation terminale embranchée (ITE) qui comprend une infrastructure ferroviaire privée et une plateforme logistique	Cirfontaines-en-Ornois	ANDRA	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	32,88
22	Une installation terminale embranchée (ITE) qui comprend une infrastructure ferroviaire privée et une plateforme logistique	Gillaumé	ANDRA	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	9,27
TOTAL					45,02

II. Liste des éléments de patrimoine bâti à préserver

Type	Commune
Préservation d'une petite place	Ambonville
Abreuvoir et place	Ambonville
Calvaire	Ambonville
Muret	Ambonville
Placette à préserver	Annonville
Calvaire	Arnancourt
Lavoir	Arnancourt
Lavoir	Arnancourt
Maison remarquable	Arnancourt
Lavoir	Beurville
Maison forestière	Beurville
Pigeonnier	Beurville
Calvaire	Blumeray
Calvaire	Blumeray

Type	Commune
Calvaire	Blumeray
Calvaire	Bouzancourt
Lavoir	Bouzancourt
Moulin	Bouzancourt
Fontaine	Busson
Lavoir	Busson
Petit patrimoine	Busson
Lavoir	Chatonrupt-Sommermont
Fontaine	Cirfontaines-en-Ornois
Petit patrimoine	Cirfontaines-en-Ornois
Puit	Cirfontaines-en-Ornois
Lavoir	Courcelles-sur-Blaise
Maison remarquable	Courcelles-sur-Blaise
ancienne scierie	Dommartin-le-Saint-Père
ancienne scierie	Dommartin-le-Saint-Père
Moulin	Dommartin-le-Saint-Père
Café de la Gare	Donjeux
Corps de ferme remarquable	Donjeux
église	Donjeux
Maison remarquable	Donjeux
Maison remarquable	Donjeux
Maison remarquable	Donjeux
Calvaire	Échenay
Fontaine	Effincourt
Ancien Moulin	Flammerécourt
Calvaire	Flammerécourt
Calvaire	Flammerécourt
Lavoir	Flammerécourt
Lavoir	Flammerécourt
Lavoir	Flammerécourt
Maison remarquable	Flammerécourt
Muret	Flammerécourt
Ancien lavoir	Fronville
Lavoir	Fronville
Lavoir	Fronville
Moulin	Fronville
calvaire	Germay
calvaire	Germay
Calvaire	Germay
fontaine	Germay
Lavoir	Germay
Lavoir	Germay
Pigeonnier	Germay

Type	Commune
Lavoir	Germisay
Lavoir	Germisay
Logement	Germisay
Lavoir	Gillaumé
Château	Gudmont-Villiers
Lavoir	Gudmont-Villiers
Maison remarquable	Gudmont-Villiers
Moulin	Gudmont-Villiers
Lavoir	Guindrecourt-aux-Ormes
Lavoir	Guindrecourt-aux-Ormes
Château	Leschères-sur-le-Blaiseron
Lavoir	Leschères-sur-le-Blaiseron
Maison remarquable	Leschères-sur-le-Blaiseron
Calvaire	Lezéville
Statue	Lezéville
Lavoir	Mathons
Pigeonnier	Mathons
Calvaire	Montreuil-sur-Thonnance
Calvaire	Montreuil-sur-Thonnance
Calvaire	Montreuil-sur-Thonnance
Lavoir	Montreuil-sur-Thonnance
Fontaine	Morionvilliers
Restes du château démolí	Morionvilliers
Vestiges de château	Morionvilliers
Calvaire	Mussey-sur-Marne
Calvaire	Mussey-sur-Marne
Calvaire	Mussey-sur-Marne
Lavoir	Mussey-sur-Marne
Lavoir	Mussey-sur-Marne
Lavoir	Mussey-sur-Marne
Fontaine	Nomécourt
Fontaine	Nomécourt
Château	Noncourt-sur-le-Rongeant
Lavoir	Noncourt-sur-le-Rongeant
Lavoir	Pansey
Lavoir	Pansey
Lavoir	Pansey

Type	Commune
Pigeonnier	Pansey
Muret	Pansey
Muret	Paroy-sur-Saulx
Fontaine	Poissons
Lavoir	Poissons
Moulin	Poissons
Muret	Poissons
Muret	Poissons
Calvaire	Rouvroy-sur-Marne
Fontaine	Rouvroy-sur-Marne
Lavoir	Rouvroy-sur-Marne
Château	Rupt
Lavoir	Rupt
Lavoir	Sailly
Lavoir	Sailly
Lavoir	Sailly
Puit	Sailly
Lavoir	Saint-Urbain-Maconcourt
Lavoir	Suzannecourt
Calvaire	Thonnance-lès-Joinville
Lavoir	Thonnance-lès-Joinville
Lavoir	Thonnance-lès-Joinville
Lavoir	Thonnance-les-Moulins
Lavoir	Thonnance-les-Moulins
Calvaire	Vaux-sur-Saint-Urbain
Calvaire	Vaux-sur-Saint-Urbain
Lavoir	Vaux-sur-Saint-Urbain
Puit	Vaux-sur-Saint-Urbain
Puit	Vaux-sur-Saint-Urbain
Maison remarquable	Vecqueville

III. Liste des Espaces Paysagers Protégés

Type	Commune
Espace Paysager Protégé	Joinville
Espace Paysager Protégé	Joinville
Espace Paysager Protégé	Joinville
Espace Paysager Protégé	Joinville