

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

Commune de CONGY

Plan Local d'Urbanisme

4-1 RÈGLEMENT LITTÉRAL

**Vu pour être annexé à la délibération du
23 octobre 2025
approuvant les dispositions du Plan Local
d'Urbanisme mis en révision**

Cachet et signature du Maire

M. JF. MOUSSY



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 1. Champs d'application territoriale du plan	7
Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations	7
Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU.....	7
Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques.....	7
Article 5. Règlement littéral du PLU de Congy	9
Article 6. Lexique	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U	15
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	16
Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites	16
Article U 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	17
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Article U 3 Hauteur des constructions.....	17
Article U 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	18
Article U 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
Article U 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	18
Article U 7 Objectifs de densité minimale de constructions	18
Article U 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	19
Article U 9 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme	21
Article U 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	22
Article U 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....	22
Article U 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	22
Article U 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme	22
Article U 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	23
Section 3 - Équipement et réseaux.....	23
Article U 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	23
Article U 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	23
Article U 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	24

Article U 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	24
<u>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U_E.....</u>	<u>26</u>
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	28
Article Ue 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	28
Article Ue 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	29
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Article Ue 3 Hauteur des constructions.....	29
Article Ue 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	29
Article Ue 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	30
Article Ue 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	30
Article Ue 7 Objectifs de densité minimale de constructions	30
Article Ue 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	30
Article Ue 9 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....	33
Article Ue 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	33
Article Ue 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....	33
Article Ue 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	33
Article Ue 13 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme	33
Article Ue 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	33
Section 3 - Équipement et réseaux.....	33
Article Ue 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	33
Article Ue 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	34
Article Ue 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	35
Article Ue 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	35
<u>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U_X.....</u>	<u>36</u>
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	37
Article Ux 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	37
Article Ux 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	38
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Article Ux 3 Hauteur des constructions.....	38
Article Ux 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article Ux 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article Ux 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	39
Article Ux 7 Objectifs de densité minimale de constructions	39

Article Ux 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

39

Article Ux 9 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....40

Article Ux 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....40

Article Ux 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....40

Article Ux 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....40

Article Ux 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme.....40

Article Ux 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....40

Section 3 - Équipement et réseaux.....41

Article Ux 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....41

Article Ux 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 41

Article Ux 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....42

Article Ux 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....42

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....43

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....44

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....45

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....45

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....46

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....46

Article AU 3 Hauteur des constructions.....46

Article AU 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....46

Article AU 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....46

Article AU 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 47

Article AU 7 Objectifs de densité minimale de constructions.....47

Article AU 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures 47

Article AU 9 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....49

Article AU 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....49

Article AU 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....49

Article AU 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....50

Article AU 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme.....50

Article AU 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....50

Section 3 - Équipement et réseaux.....50

Article AU 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....50

Article AU 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 51

Article AU 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement......51

Article AU 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques......52

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 53

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A54

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions..... 56

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....56

Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....57

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 58

Article A 3 Hauteur des constructions.....58

Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques58

Article A 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives59

Article A 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété....59

Article A 7 Emprise au sol des constructions59

Article A 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures60

Article A 9 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....62

Article A 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....62

Article A 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....62

Article A 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques63

Article A 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme63

Article A 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....63

Section 3 - Équipement et réseaux..... 63

Article A 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....63

Article A 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 64

Article A 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement......64

Article A 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques......65

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 66

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N67

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions..... 69

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites69

Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....69

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
Article N 3 Hauteur des constructions.....	70
Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	70
Article N 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	71
Article N 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	71
Article N 7 Emprise au sol des constructions	71
Article N 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	71
Article N 9 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme	71
Article N 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	72
Article N 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....	72
Article N 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	72
Article N 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme	73
Article N 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	73
Section 3 - Équipement et réseaux.....	73
Article N 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	73
Article N 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	73
Article N 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	74
Article N 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	74
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES	75
ANNEXES.....	78
<u>ANNEXE N°1 ARRETE PORTANT AUTORISATION D'UTILISATION D'EAU EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE</u>	<u>79</u>
<u>DUP CONCERNANT LES TRAVAUX DE PRELEVEMENT, DE DERIVATION DES EAUX SOUTERRAINES ET A L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION</u>	<u>79</u>
<u>ANNEXE N°2 ARRETE PORTANT AUTORISATION D'UTILISATION D'EAU EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE</u>	<u>94</u>
<u>DUP CONCERNANT LES TRAVAUX DE PRELEVEMENT, DE DERIVATION DES EAUX SOUTERRAINES ET A L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION</u>	<u>94</u>
<u>ANNEXE N°3 : ESPECES VEGETALES LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES</u>	<u>108</u>
<u>ANNEXE N°4 NUANCIER DE REFERENCE</u>	<u>109</u>
<u>ANNEXE N°5 « CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX LA REGLEMENTATION ET LES BONNES PRATIQUES »</u>	<u>116</u>

Titre 1 : Dispositions Générales

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

ARTICLE 1. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

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

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

ARTICLE 3. ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU

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

ARTICLE 4. DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES ET MENTIONS GRAPHIQUES

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

4.1. Divisions pour le territoire de Congy

On distingue sur les documents graphiques de Congy :

- Les zones urbaines dites " zones U " qui regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Plusieurs zones U ont été délimitées :
 - ⇒ La zone U
 - ⇒ La zone Ue
 - ⇒ La zone Ux
- La zone à urbaniser « zone AU » qui regroupent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- La zone agricole " zone A " qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend les secteurs Av, Ap et Azh. La zone A comprend également un secteur Ax correspondant à un STECAL.
- La zone naturelle et forestière " zone N " qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger. La zone N comprend le secteur Nzh.

4.2. Mentions graphiques

Les documents graphiques repèrent également :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- L'Emplacement Réservé à un ouvrage public, installation d'intérêt général repéré par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'Article L151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - Alignements d'arbres et (linéaires de haies)
 - Les parcs arborés
 - Les espaces verts
- Les éléments du patrimoine identifiés en application de l'Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - Eléments bâtis
 - Murs
- Le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone à urbaniser (AU)
- Les abords inconstructibles des cours d'eau (6 mètres de part et d'autre des berges)
- Les maisons d'habitation en zone A et zone N

ARTICLE 5. REGLEMENT LITTERAL DU PLU DE CONGY

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdite

Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 Hauteur des constructions

Article 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 7 Objectifs de densité minimale de constructions

Article 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Article 9 Eléments du patrimoine protégé au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme

Article 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés

Article 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Article 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme

Article 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Section 3 - Équipement et réseaux

Article 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Article 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Article 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Article 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

ARTICLE 6. LEXIQUE

Définitions légales et lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

⇒ **Affouillement du sol**

Action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale

⇒ **Clôture**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.). Un mur de soutènement n'est pas considéré comme une clôture.

⇒ **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 (habitation, terrasse, piscine, etc...)

⇒ **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.

⇒ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)**

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

- ✓ les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- ✓ les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- ✓ les établissements de santé médicale et paramédicale ;

-
- ✓ les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
 - ✓ les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;
 - ✓ les équipements socio-culturels ;
 - ✓ les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
 - ✓ les lieux de culte ;
 - ✓ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,..) et aux services urbains (Les **Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public** (OTNSPF), voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie...

⇒ **Equipement public**

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

⇒ **Exhaussement du sol**

Action de rehausser un terrain en apportant des matériaux.

⇒ **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.

⇒ **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

⇒ **Hauteur**

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

⇒ **Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE :**

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L.511-1 du Code de l'environnement) :

- ✓ ***Installations classées soumises à autorisation*** (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'Article L. 511-1.
- ✓ ***Installations classées soumises à enregistrement*** (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'Article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.
- ✓ ***Installations classées soumises à déclaration*** (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'Article L. 511-1.

⇒ **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une unité foncière, 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.

⇒ **Maçonné**

Assemblage de matériaux liés ou non par un mortier.

⇒ **Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNFSP)**

Équipement, installations ou aménagements, généralement de faible dimension, destinées à assurer un service public (par un organisme public ou par un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif).

Exemples : services urbains (voirie, arrêt de bus, assainissement, traitement des déchets, éclairage public etc.), transport (de fluides, d'énergie, de télécommunication, etc.), aires d'accueil des gens du voyage, éoliennes de production électrique, antennes de radiotéléphonie...

⇒ **Unité foncière**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

⇒ **Voies ou emprises publiques**

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

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

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

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

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

On distingue sur le territoire communal de Congy :

- ⇒ La zone U
- ⇒ La zone Ue
- ⇒ La zone Ux

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine correspondant à l'espace bâti de Congy (dense et plus diffus). Elle comprend des destinations d'habitation et d'activités.

Informations

- ✓ La zone U est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L. 132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8 du code de la Construction et de l'Habitation. De plus, Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques », en annexe n°5 du présent règlement.
- ✓ La zone U est soumise en partie à un aléa modéré à fort de glissement de terrain

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone U :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
<i>Néant</i>			

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à condition sont autorisées de fait.

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir article U2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont interdits en zone U :

- Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'Article U2.
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol, sauf dans le cas d'un aménagement hydraulique.
- Les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole,

- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-23 du CU, les constructions nouvelles à l'exception des constructions autorisées à l'article U2.

ARTICLE U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont admises les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers.
- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-23 du CU sont seulement autorisées :
 - ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;
 - ✓ Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines, cave, ...) dans la limite d'une emprise au sol de 60m² sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

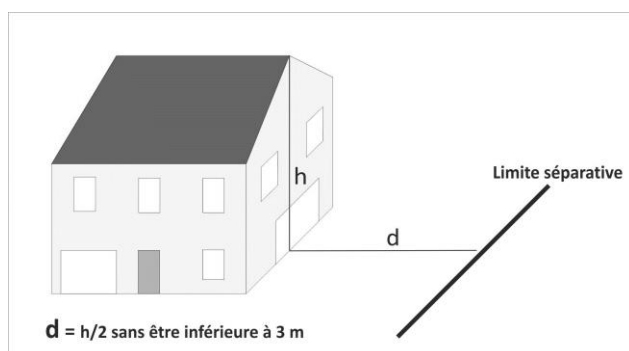
ARTICLE U 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel
- Les constructions accolées à une construction existante à la date d'approbation du PLU peuvent s'aligner sur la hauteur du bâtiment même si celui-ci est supérieur à 12 mètres au faitage
- La hauteur des constructions annexes de moins de 30 m² ne doivent pas dépasser 6.50 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

ARTICLE U 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques
 - en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE U 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance (d) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (h) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m de l'alignement.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE U 7 OBJECTIFS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTIONS

- Néant

ARTICLE U 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois – brie champenoise (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

8.2. Adaptation au terrain naturel et volume des constructions

- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastrant dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites.
- Les volumes des habitations doivent être simples en favorisant les volumes compacts pour réduire les déperditions thermiques. Les garages seront simples, de volume réduit et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.

8.3. Caractéristiques architecturales des façades

- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- La réhabilitation de l'existant devra remettre en valeur les aspects les plus caractéristiques et valorisants de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature de brique de parement et de pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, lisses, chaînages etc.).
- Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des

bâtiments.

8.4. Ouvertures sur rue :

- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade. S'il existe des volets battants, ils pourront être conservés à l'extérieur.
- Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. Elles devront être plus hautes que larges.
- Sur rue, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

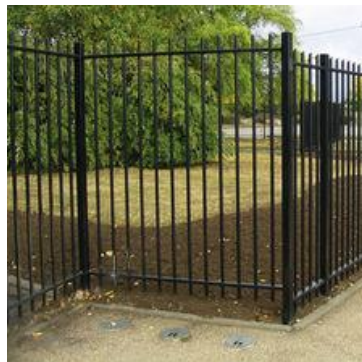
8.5. Caractéristiques architecturales des toitures :

- Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions ainsi qu'aux bâtiments d'activités.
- Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.

8.6. Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit sur espace public. Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées soit :
 - d'un mur plein et enduit d'une hauteur minimale de 1,60 m et d'une hauteur maximale de 2 m. La clôture peut être agrémentée de percements condamnés par des grilles sobres. Les matériaux ayant un aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.

Exemple de grille à barreaudage vertical



- Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations seront tolérées.
- Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existant.

ARTICLE U 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

9.1. Sont protégées au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments suivants :

N°	Localisation	Prise de vue
1	Pigeonnier	
3	Mur d'enceinte	

9.2. Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes :

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

ARTICLE U 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Au sein du secteur U, tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - ✓ espace vert en pleine terre
 - ✓ revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

ARTICLE U 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).

ARTICLE U 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE U 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Les parcs arborés et les alignements d'arbres repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE U 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé :
 - ✓ constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement minimum.
 - ✓ constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface commerciale,
 - ✓ constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE U 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

15.2. Voirie

- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

16.1. Eau potable

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE U 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.
- Dans les secteurs d'aléa fort de mouvement de terrain, une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales. Les infiltrations concentrées d'eau de pluie sont interdites. Les eaux pluviales devront être épandues à la parcelle et être raccordées au réseau s'il existe.

ARTICLE U 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, ...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine à vocation d'accueil d'équipements existants (notamment scolaire), ou à venir à vocation d'accueil d'un projet « habitat » type béguinage et/ou accueil familial

Informations

- ✓ La zone Ue est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles, en fonction des secteurs. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L. 132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8 du code de la Construction et de l'Habitation. De plus, Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques », en annexe n°5 du présent règlement.
- ✓ La zone Ue est soumise en partie à un aléa modéré à fort de glissement de terrain. Le secteur le plus au nord est soumis à un aléa fort.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone Ue :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
1	318 m ²	Création d'un équipement sportif et de loisirs	Communauté de Communes

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait.

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir article Ue2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement	✓	
	Hébergement		✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

Sont interdits en zone Ue :

- ➔ Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'Article UE2.
- ➔ Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol, sauf dans le cas d'un aménagement hydraulique.
- ➔ Les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole,

- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions à destination d'hébergements liées et/ou nécessaires au fonctionnement des équipements admis ainsi que leurs annexes.
- Sont admises les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ue 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

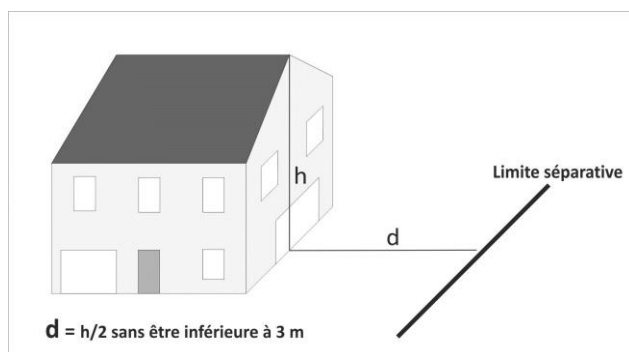
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel.
- Les constructions accolées à une construction existante à la date d'approbation du PLU peuvent s'aligner sur la hauteur du bâtiment même si celui-ci est supérieur à 10 mètres au faitage
- La hauteur des constructions annexes de moins de 30 m² ne doivent pas dépasser 6.50 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

ARTICLE Ue 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques

- en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Ue 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- Soit lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance (d) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (h) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m.
- Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m de l'alignement.

- Soit les constructions s'implantent en limites séparatives.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Ue 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non Réglementé

ARTICLE Ue 7 OBJECTIFS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE Ue 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

8.2. Adaptation au terrain naturel et volume des constructions

- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastrant dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites.
- Les volumes des habitations doivent être simples en favorisant les volumes compacts pour réduire les déperditions thermiques. Les garages seront simples, de volume réduit et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

Exemple :



- Si pour ces constructions, un étage est projeté, sa surface de plancher ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol de l'habitation.

8.3. Caractéristiques architecturales des façades

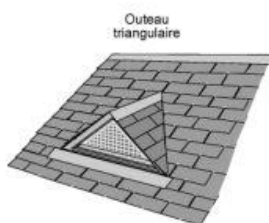
- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

8.4. Ouvertures sur rue :

- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.

8.5. Caractéristiques architecturales des toitures :

- Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions ainsi qu'aux bâtiments d'activités.
- Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.
- Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.



8.6. Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit sur espace public.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées soit :
 - Soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, d'une hauteur limitée à 2,00 m.
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
 - les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations seront tolérées.
- Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existant.

ARTICLE Ue 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone Ue

ARTICLE Ue 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
- ✓ espace vert en pleine terre
 - ✓ revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

ARTICLE Ue 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).

ARTICLE Ue 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE Ue 13 ÉLEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone UE

ARTICLE Ue 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé :
- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par hébergement minimum.
 - constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface commerciale,
 - constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement.

Section 3 - Équipement et réseaux
--

ARTICLE Ue 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

15.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

16.1. Eau potable

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE Ue 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.
- Dans les secteurs d'aléa fort de mouvement de terrain, une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales. Les infiltrations concentrées d'eau de pluie sont interdites. Les eaux pluviales devront être épandues à la parcelle et être raccordées au réseau s'il existe.

ARTICLE Ue 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, ...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ux

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine à vocation principale d'activités artisanales, commerciales, viticoles et agricoles et services.

Information de la zone

- ✓ La zone Ux est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L. 132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8 du code de la Construction et de l'Habitation. De plus, Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques », en annexe n°5 du présent règlement.
- ✓ La zone Ux est soumise à un aléa modéré de glissement de terrain.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE Ux 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone Ux :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article Ux2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		✓
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

De plus sont également interdits en zone Ux :

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

ARTICLE Ux 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont admis sous condition les constructions à usage d'habitation strictement liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité principal et d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est permanente pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ux 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE Ux 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la route départementale RD 243.
- Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ux 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des

services publics.

ARTICLE Ux 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.
- Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ux 7 OBJECTIFS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE Ux 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastant dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites.

8.2. Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- Les enduits bicolores sont interdits.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les couleurs vives peuvent être utilisées dans la limite de 10 % de la superficie de l'ensemble de façades.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.
- Les traitements des façades secondaires ou des bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec les murs des façades principales.

8.3. Clôtures

- Les clôtures devront être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale. Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.
- Les clôtures pleines, à l'exception des murs enduits, sont interdites.

ARTICLE Ux 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone Ux

ARTICLE Ux 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 40 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
- ✓ espace vert en pleine terre
 - ✓ revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

ARTICLE Ux 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).
- Les délaissés après aménagement et construction devront être paysagers.
- Il est conseillé de réaliser les plantations avec des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...)
- Un écran végétal de 5 mètres minimum de profondeur sera implanté en limite de la zone aménagée. Cet écran sera composé de 2/3 de feuillus et d'un tiers de persistants. Des essences à fleurs seront intégrées à la composition.
 - Densité d'arbres à haute tige : 1/30m²
 - Densité d'arbustes : 1/15m²
- Les haies en limites parcellaires seront constituées au choix des essences locales figurant en annexe 2 du présent règlement.
- La voie de desserte intérieure de la zone devra être accompagnée d'arbres d'alignement de haute tige.

ARTICLE Ux 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE Ux 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Non réglementé

ARTICLE Ux 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

→ Il est exigé :

- construction à usage de bureau, service et commerce : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activité artisanale, agricole et entrepôt : 1 emplacement pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Cette règle pouvant être réduite soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement et sur justification du pétitionnaire.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE Ux 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

15.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ux 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

16.1. Eau potable

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE Ux 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

ARTICLE Ux 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, ...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue sur le territoire communal de Congy :

⇒ La zone AU

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Définition de la zone

- ✓ Zone à urbaniser soumise à orientation d'aménagement et de programmation. L'aménagement de la zone AU sera ouverte lorsque les travaux de raccordement aux réseaux auront été réalisés.

Informations

- ✓ La zone AU est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au code de la construction, et le cas échéant au guide « Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques », en annexe n°5 du présent règlement. Dans ces zones d'aléa moyen des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L. 132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8 du code de la Construction et de l'Habitation. De plus, Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques », en annexe n°5 du présent règlement.
- ✓ La zone AU est soumise à un aléa modéré à fort de glissement de terrain.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone AU :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article AU2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		✓
	Hébergement		✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	✓	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

De plus sont également interdits en zone AU :

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

- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les sous-sols.

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont admis sous condition les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles s'inscrivent selon les principes définis dans l'OAP sectorielle.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

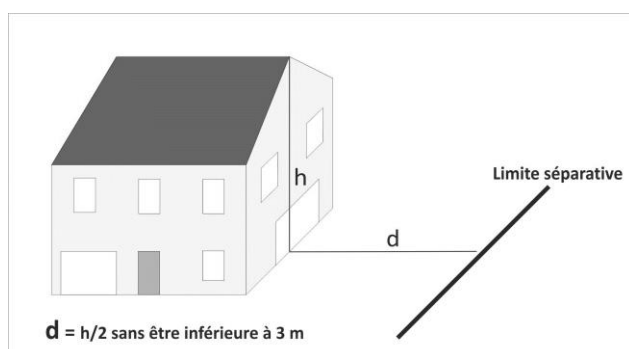
ARTICLE AU 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel.
- La hauteur des constructions annexes de moins de 40 m² ne doivent pas dépasser 6.50 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

ARTICLE AU 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance (d) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (h) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE AU 7 OBJECTIFS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTIONS

- Une densité moyenne de 14 logements par hectare doit être respectée.

ARTICLE AU 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

8.2. Adaptation au terrain naturel et volume des constructions

- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastrant

dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites.

- Les volumes des habitations doivent être simples en favorisant les volumes compacts pour réduire les déperditions thermiques. Les garages seront simples, de volume réduit et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

Exemple :



- Si pour ces constructions, un étage est projeté, sa surface de plancher ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol de l'habitation.

8.3. Caractéristiques architecturales des façades

- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux teintes de couleur différente.
- Toute référence à une architecture étrangère à la région est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).
- Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

8.4. Ouvertures sur rue :

- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.

8.5. Caractéristiques architecturales des toitures :

- Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions ainsi qu'aux bâtiments d'activités.

- Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

8.6. Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit sur espace public.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées soit :
 - Soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, d'une hauteur limitée à 2,00 m.
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
 - les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations seront tolérées.

ARTICLE AU 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sans objet pour la zone AU

ARTICLE AU 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :

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

ARTICLE AU 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).

ARTICLE AU 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE AU 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone AU

ARTICLE AU 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé :
- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat
 - Dans les opérations de construction groupées à usage d'habitation, indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison de 1 place de stationnement par tranche de 3 habitations.

Section 3 - Équipement et réseaux
--

ARTICLE AU 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès directs des constructions depuis la RD343 sont interdits.

15.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE AU 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

16.1. Eau potable

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE AU 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.
- Dans les secteurs d'aléa fort de mouvement de terrain, une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales. Les infiltrations concentrées d'eau de pluie

sont interdites. Les eaux pluviales devront être épandues à la parcelle et être raccordées au réseau s'il existe.

ARTICLE AU 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, ...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue sur le territoire communal de Congy :

- ⇒ La zone A qui comprend les secteurs Av, Ap et Azh.
- ⇒ La zone A comprend également un secteur Ax, un STECAL

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Définition de la zone

- ✓ La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs suivants :
 - Le secteur Av : secteur viticole,
 - Le secteur Ap : secteur inconstructible en raison des enjeux « eaux » et « zones humides » inscrit dans l'OAP thématique,
 - Le secteur Azh : secteur à vocation humide (de zone à enjeux à zone prioritaire au SDAGE 2 Morin et données DREAL)
 - Le secteur Ax : STECAL de la zone Agricole pour prendre en compte une activité existante de tailleur de pierre

Informations

- ✓ La zone A est soumise en partie à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L. 132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8 du code de la Construction et de l'Habitation. Il est conseillé de se reporter au code de la construction, et le cas échéant au guide « Construire en terrain argileux », en annexe n°5 du présent règlement.
- ✓ La zone A est soumise en partie à un aléa modéré à fort de glissement de terrain.
- ✓ La zone A s'inscrit dans des secteurs identifiés à enjeux au titre des zones humides.
- ✓ Dans l'emprise des périmètres de protection de captage reportée au document graphique **n°5.2**
- ✓ Dans l'emprise de la SUP autour des canalisations de transport de matières dangereuses reportée au document **graphique n° 5.2** (8 mètres de part et d'autre de l'ouvrage)
- ✓ Dans l'emprise de la SUP relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques reportée au document **graphique n°5.2** (SUP 1 : 90 mètres de part et d'autre de la canalisation)
- ✓ Dans l'emprise de la servitude de protection du Menhir de l'Etang de Chénevry dont classement MH en date du 23 mai 1845 au lieu-dit « Pierre-Frite », les travaux sur les immeubles situés dans le périmètre de 500 m, autour de l'édifice soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ✓ Dans l'emprise de la SUP relative aux relations aériennes – Servitudes aéronautiques reportée au **document n°5.2**

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Destinations interdites

✓ : Destinations autorisées

✓ * : Destinations autorisées sous conditions

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

Sont interdits au sein de la zone A :

- Les constructions non nécessaires à l'exploitation agricole et ou viticole sauf cas visés à l'article A2.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.

- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.
- Sur une emprise de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions et toutes destinations engendrant une imperméabilisation.

Au sein des secteurs Av, Ap, toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles autorisées dans ce secteur à l'Article 2.

Au sein du secteur Azh, sont de plus interdits tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides :

- Les comblements, affouillements et exhaussements,
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) dans la limite d'une *emprise au sol maximale nouvellement créée de 60 m²*
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une *surface de plancher maximale cumulée de 60 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de la construction principale*.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Au sein du secteur Ax, sont également autorisées les constructions et extensions des constructions existantes nécessaires à l'activité artisanale en place (tailleur de pierre).
- Au sein du secteur Av, sont seulement autorisées :
 - les opérations de création, d'entretien ou de restauration des loges de vignes dans la limite d'une surface de plancher de 20m², réalisées dans le respect des matériaux traditionnels ;
 - les constructions et installation nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.
- Au sein du secteur Ap,

- les constructions et installation nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages techniques liés au transport de gaz ou assimilé nécessaires à leur fonctionnement, bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée.
- Au sein du secteur Azh, sont seulement autorisées :
- Les installations et équipements strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant et qu'elles justifient d'une bonne insertion sans le site ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Pourront dépasser cette hauteur :
- ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions annexes de moins de 40 m² ne doivent pas dépasser 6.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- Au sein du secteur Ax, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel. Pourront dépasser cette hauteur :
- ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE A 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Préalable : En dehors des espaces urbanisés des communes, le long des routes départementales les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe

des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur une route bidirectionnelle à 2 voies de circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée. La largeur de cette bande est augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires, et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sorite, d'accès, de parking... (Article 2-11 du règlement de la voirie départementale)

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 933, axe classé à grande circulation ;
 - 15 mètres, le long des RD 243 et RD 343 ;
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies communales
- La règle d'implantation fixée pour l'axe classé à grande circulation, ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public ;
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
 - Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Les règles d'implantation édictées ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance (d) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (h) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m.
- Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m de l'alignement.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE A 7 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Au sein du secteur Ax, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30%.

ARTICLE A 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

8.2. Bâtiments agricoles et entrepôts

- Les constructions doivent présenter un aspect de bardage bois ou un aspect de matériaux traditionnels locaux (ou être en matériaux traditionnels recouverts d'un enduit) ou avoir recours au bardage métallique sous condition de respecter les teintes suivantes :

Pour les façades :**Pour les toitures :**

- Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect mat.

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

8.3 Habitations et annexes

Adaptation au terrain naturel et volume des constructions

- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastant dans la pente.
- Les volumes des habitations doivent être simples en favorisant les volumes compacts pour réduire les déperditions thermiques. Les garages seront simples, de volume réduit et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.
- Si pour ces constructions, un étage est projeté, sa surface de plancher ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol de l'habitation.

Caractéristiques architecturales des façades

- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- Les enduits bicolores sont interdits.
- Toute référence à une architecture étrangère à la région est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).
- Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

Ouvertures sur rue :

- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.

Caractéristiques architecturales des toitures :

- Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à

au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions ainsi qu'aux bâtiments d'activités.

- Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.
- Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.

Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit sur espace public.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées soit :
 - Soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, d'une hauteur limitée à 2,00 m.
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
 - les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations seront tolérées.

8.4. Clôtures

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE A 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sans objet pour la zone A

ARTICLE A 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Non réglementé

ARTICLE A 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).

ARTICLE A 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

ARTICLE A 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Les linéaires de haies repérés sur les documents graphiques au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés. Leurs défrichements partiels, leurs coupes ou abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations à proximité. Ces plantations seraient composées d'essences indigènes, et l'arrachage des haies ne sera justifiable que dans l'intérêt général ou lorsque leurs états sanitaires le justifient.

ARTICLE A 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux
--

ARTICLE A 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

15.2. Voirie

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

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

ARTICLE A 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

16.1. Eau potable

- Les constructions doivent :
 - Soit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est la charge du constructeur,
 - Soit s'alimenter en eau par une solution autre que le réseau de distribution. Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE A 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.
- Dans les secteurs d'aléa fort de mouvement de terrain, une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales. Les infiltrations concentrées d'eau de pluie sont interdites. Les eaux pluviales devront être épandues à la parcelle et être raccordées au réseau s'il existe.

ARTICLE A 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, ...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-24.

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

On distingue sur le territoire communal de Congy :

⇒ La zone N qui comprend le secteur Nzh.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Définition de la zone

- ✓ La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comprend les secteurs suivants :
 - Le secteur Nzh englobant des zones humides avérées de valeur patrimoniales (ZNIEFF, NATURA 2000 et données disponibles SAGE Deux Morin et DREAL).

Informations

- ✓ La zone N est soumise en partie à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L. 132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8 du code de la Construction et de l'Habitation. Il est conseillé de se reporter au code de la construction, et le cas échéant au guide « Construire en terrain argileux », en annexe n°5 du présent règlement.
- ✓ La zone N est soumise en partie à un aléa modéré à fort de glissement de terrain.
- ✓ La zone N s'inscrit dans des secteurs identifiés à enjeux au titre des zones humides
- ✓ Dans l'emprise des périmètres de protection de captage reportée au document graphique **n°5.2**

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits au sein de la zone N :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, **sauf les cas visés à l'article N2.**
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Sur une emprise de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions et toutes destinations engendrant une imperméabilisation.

Au sein du secteur Nzh, sont de plus interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 60 m²
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 60 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Au sein du secteur Nzh, sont seulement autorisés :

- les travaux d'entretien et de restauration des milieux identifiés

- Les installations et équipements strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide, désembaclement, ...).

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6.50 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel. Pourront dépasser cette hauteur :
 - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE N 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Préalable : En dehors des espaces urbanisés des communes, le long des routes départementales les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur une route bidirectionnelle à 2 voies de circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée. La largeur de cette bande est augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires, et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sorite, d'accès, de parking... (Article 2-11 du règlement de la voirie départementale).

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres de la RD 243.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres de toutes voies (hors elles citées précédemment).
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m de l'alignement.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE N 7 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE N 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

ARTICLE N 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

9.1. Sont protégées au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions suivantes :

N°	Localisation	Prise de vue
2	Château de Congy	

3	Mur d'enceinte	
---	----------------	--

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés, à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et de modénatures de façade (à conserver ou non selon rédaction de l'Article régissant la qualité architecturale du bâti).
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

ARTICLE N 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

→ Non réglementé

ARTICLE N 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

ARTICLE N 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Les linéaires de haies repérés sur les documents graphiques au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés. Leurs défrichements partiels, leurs coupes ou abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations à proximité. Ces plantations seraient composées d'essences indigènes, et l'arrachage des haies ne sera justifiable que dans l'intérêt général ou lorsque leurs états sanitaires le justifient.
- Les parcs arborés repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE N 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux
--

ARTICLE N 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Non réglementé

ARTICLE N 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

16.1. Eau potable

- Les constructions doivent :
 - Soit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est la charge du constructeur,
 - Soit s'alimenter en eau par une solution autre que le réseau de distribution. Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE N 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

ARTICLE N 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre VI : Dispositions applicables aux espaces boisés classés

CARACTERE DES TERRAINS

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

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

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

1° L'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir

aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'Article L. 113-1 ;

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

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

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

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'Article L. 113-1 ; (...).

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

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

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

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

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

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

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

Surface totale des Espaces Boisés Classés inscrits au PLU : 612 hectares

Annexes

ANNEXE N°1
ARRETE PORTANT AUTORISATION D'UTILISATION D'EAU
EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE
DUP CONCERNANT LES TRAVAUX DE PRELEVEMENT, DE
DERIVATION DES EAUX SOUTERRAINES ET A
L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION



PREFECTURE DE LA MARNE

Agence Régionale
de Santé
Délégation Territoriale
de la Marne
Service
Santé-Environnement

**Arrêté portant autorisation
d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine**

**- Déclaration d'utilité publique concernant les travaux de prélèvement, de
dérivation des eaux souterraines et à l'instauration des périmètres de protection -
Communauté de Communes de la Brie des Etangs
Commune de COIZARD-JOCHES**

Le Préfet de la région Champagne-Ardenne,
Préfet du département de la Marne,

VU :

- le code de la santé publique et notamment ses articles L.1321-1 à L.1321-3, L.1321-10 et R.1321-1 à R.1321-63 ;
- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 214-1 à L. 214-6, L. 214-8 et L.215-13 ;
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R. 11-4 à R. 11-14 ;
- le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-16, L. 126-1, L. 123-16 et R. 123-22 à R. 123-23 ;
- le code général des collectivités territoriales et en particulier l'article R. 2224-34 ;
- la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;
- le décret du 17 janvier 2013 nommant Monsieur Pierre DARTOUT, préfet de la région Champagne-Ardenne, préfet de la Marne ;
- le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des Agences Régionales de Santé ;
- le décret du 1^{er} avril 2010 nommant Monsieur Jean-Christophe PAILLE en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé de Champagne-Ardenne ;
- le décret n° 2007-49 du 11 Janvier 2007 relatif à la sécurité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine ;
- le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine ;

- l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution du dossier de la demande d'autorisation d'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine ;
- l'arrêté du 11 septembre 2003 modifié portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux prélèvements soumis à autorisation en application des articles L. 214-1 à 6 du Code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.2.0, 1.2.1.0, 1.2.2.0 ou 1.3.1.0 de la nomenclature annexée au décret n°93-743 du 29 mars 1993 modifié ;
- l'arrêté du 11 septembre 2003 modifié portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondages, forages, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration en application des articles L. 214-1 à 6 du Code de l'environnement et relevant de la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n°93-743 du 29 mars 1993 modifié ;
- l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2012 autorisant au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement le champ captant de Saint-Gond et les travaux d'adduction en eau potable sur le territoire de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs ;
- l'Instruction ministérielle en date du 24 mars 2010 relative aux relations entre les Préfets et les Agences Régionales de Santé (ARS) ;
- la carte communale de la commune de Coizard-Joches approuvée le 2 avril 2008 ;
- le protocole départemental relatif aux relations entre le Préfet du département de la Marne, Préfet de Région Champagne-Ardenne, et le Directeur Régional de Santé (ARS) Champagne-Ardenne du 21 juillet 2010 ;
- la délibération n° 2011/04/38 en date du 26 avril 2011 par laquelle la Communauté de Communes de la Brie des Etangs adopte la définition des périmètres de protection et portant engagement d'indemniser les propriétaires des parcelles frappées de servitudes de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par l'imposition de ces servitudes ;
- le dossier de définition des périmètres de protection des captages situés au lieu-dit « Le Bas de l'Etang » parcelles n° 50 et 51, section ZK, indices de classement : 187-7X-0087 et 187-7X-0088 destinés à l'alimentation en eau potable de plusieurs communes de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs comprenant le rapport hydrogéologique du 20 décembre 2010 et les plans et états parcellaires des terrains inclus dans les périmètres ;
- le dossier de l'enquête publique à laquelle il a été procédé, conformément à l'arrêté préfectoral en date du 2 mars 2012, dans les communes de Coizard-Joches et de Congy en vue de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages communautaires de la Brie des Etangs (lieudit «Le Bas de l'Etang») ;
- le rapport de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique en date du 20 décembre 2010 ;
- le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur déposés le 25 mai 2012 ;
- l'avis favorable du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques en date du 14 mars 2013 sur le rapport de Monsieur le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Champagne-Ardenne ;
- le courrier de Monsieur le Délégué Territorial de la Marne de l'Agence Régionale de Santé Champagne-Ardenne en date du 23 février 2011 sur les résultats de la visite technique.

CONSIDERANT :

- que les besoins en eau destinée à la consommation humaine de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs énoncés à l'appui du dossier sont justifiés ;

- que les captages destinés à la consommation humaine de la commune de Coizard-Joches ne bénéficient pas d'une protection naturelle permettant d'assurer la qualité des eaux contre les pollutions d'origines ponctuelles ;
- que par conséquent, la mise en place de périmètres de protection autour de ces captages est indispensable à la préservation de la qualité de l'eau distribuée à la collectivité,

Sur la proposition du Délégué Territorial Départemental de la Marne de l'Agence Régionale de Santé Champagne-Ardenne et du Secrétaire Général de la Préfecture de la Marne,

ARRETE

ARTICLE 1 : Déclaration d'utilité publique

Sont déclarées d'utilité publique :

- la dérivation des eaux souterraines et l'établissement des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour des captages correspondants aux forages repris sous indices de classement 187-7X-0087 et 187-7X-0088, réalisés par la Communauté de Communes de la Brie des Etangs et situés sur le territoire de la commune de Coizard-Joches au lieudit « Le Bas de l'Etang » section ZK, parcelles n° 50 et 51, en vue de l'alimentation en eau potable de plusieurs communes,
- l'imposition des servitudes en ce qui concerne les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée, tels qu'ils figurent sur les plan et états parcellaires annexés à cet arrêté et consultables en mairie de Coizard-Joches.

ARTICLE 2 : Prélèvement

La Communauté de Communes de la Brie des Etangs est autorisée à prélever et à dériver une partie des eaux souterraines au niveau des captages cités à l'article 1, à des fins de consommation humaine.

Les débits maximum d'exploitation autorisés ne pourront excéder 65 m³/heure (sur une période de pompage de 17 heures par jour), 1 100 m³/jour et 401 500 m³/an.

L'ensemble des ouvrages de captage déclaré d'utilité publique est situé sur la commune de Coizard-Joches (section ZK, parcelles n° 50 et 51) par les coordonnées Lambert II étendu :

- forage dit F4 – indice de classement : 0187-7K-0087 : X = 711 372,1 ; Y = 2 427 682,2 et Z = + 147 m EPD.
- forage dit F5 – indice de classement : 0187-7K-0088 : X = 711 372,8 ; Y = 2 427 692,3 et Z = + 147 m EPD.

Les forages sont profonds de 31 m.

ARTICLE 3 : Dispositifs de mesure et de suivi

Conformément à l'article L.214-8 du code de l'environnement, les ouvrages devront être pourvus des moyens de mesure appropriés, notamment de comptage. L'exploitant ou à défaut, le propriétaire est tenu d'en assurer la pose, l'entretien et le fonctionnement. Les ouvrages seront par ailleurs équipés de telle sorte que la mesure des niveaux de la nappe puisse y être faite.

Les données correspondantes seront conservées 3 ans et fournies au service de Police de l'eau du département, en cas de demande.

ARTICLE 4 : Indemnisation et droit des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Conformément à l'engagement pris par le conseil communautaire dans sa séance du 26 avril 2011, la Communauté de Communes de la Brie des Etangs devra indemniser les propriétaires, ou les occupants, des parcelles frappées de servitudes de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par l'imposition de ces servitudes. Les règles sont celles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 : Autorisation sanitaire

La Communauté de Communes de la Brie des Etangs est autorisée à utiliser et à distribuer cette eau en vue de la consommation humaine.

5.1 – Validité de l'autorisation

Toute modification significative susceptible d'intervenir sur les installations de pompage, de stockage, de traitement ou de distribution devra faire, au préalable, l'objet d'une déclaration auprès du Préfet, accompagnée d'un dossier définissant les caractéristiques du projet.

Le Préfet fera connaître si ces modifications sont compatibles avec la présente autorisation et la réglementation en vigueur. Dans le cas contraire, une nouvelle demande devra être déposée.

La mise en service d'une nouvelle ressource en eau de substitution ou en mélange, même temporaire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Préfet. Cette nouvelle ressource ne peut avoir pour effet d'accroître directement ou indirectement la dégradation de la qualité actuelle.

En cas d'abandon du captage, un arrêté préfectoral devra être pris pour annuler la déclaration d'utilité publique.

La Communauté de Communes de la Brie des Etangs fournira tous les renseignements complémentaires demandés.

5.2 – Conditions d'exploitation

La Communauté de Communes de la Brie des Etangs devra se conformer en tous points aux dispositions du code de la santé publique et des règlements pris en application de celui-ci, pour ce qui concerne :

- le programme de contrôle de la qualité de l'eau
- la surveillance en permanence de la qualité de l'eau
- l'examen et l'entretien régulier des installations
- les mesures correctives, de restriction d'utilisation, d'interruption de distribution, de dérogation
- l'information et conseils aux consommateurs
- les règles d'hygiène applicables aux installations de production et de distribution
- les matériaux et objets utilisés dans les installations fixes de production, de traitement et de distribution
- l'utilisation des produits et procédés de traitement.

5.3 – Contrôle sanitaire

La Communauté de Communes de la Brie des Etangs devra se conformer en tous points au programme de contrôle de la qualité de l'eau défini par le code de la santé publique.

A cette fin, des robinets de prélèvement devront être aménagés à l'exhaure du forage avant le point d'injection du chlore et sur la conduite de refoulement après le point d'injection du chlore.

Les frais d'analyses et les frais de prélèvements seront supportés par l'exploitant, selon les tarifs et les modalités fixées par arrêté des ministres chargés de la santé.

La Communauté de Communes de la Brie des Etangs tiendra à jour un registre des visites et un carnet sanitaire qui seront tenus à la disposition des agents chargés du contrôle.

Un tableau récapitulatif des résultats analytiques de la surveillance de la qualité des eaux réalisée par le gestionnaire des installations devra être transmis, sur demande, à l'autorité sanitaire.

5.4 – Qualité des eaux brutes

La qualité des eaux prélevées, traitées et distribuées doit répondre aux conditions exigées par le code de la santé publique et à tous règlements existants ou à venir.

Tout dépassement significatif d'une limite de qualité des eaux brutes fixées par le code de la santé publique entraînera la révision de la présente autorisation.

Si une évolution défavorable et notable de la qualité des eaux brutes est observée, la recherche des causes de contamination doit être entreprise et les mesures de prévention mises en place.

Lorsqu'une possibilité d'interconnexion existe, celle-ci doit être mise en œuvre dans les meilleurs délais.

A tout moment, le Préfet se réserve le droit, selon les résultats des analyses :

- d'augmenter ou de diminuer la fréquence du contrôle sanitaire
- d'imposer la mise en place de traitement(s) complémentaire(s)
- de suspendre l'utilisation de cette eau en vue de la consommation humaine.

L'utilisation d'eau devenue impropre à la production d'eau en vue de la consommation humaine est interdite.

ARTICLE 6 : Définition des périmètres de protection

Il est établi autour des captages un périmètre de protection immédiate, un périmètre de protection rapprochée et un périmètre de protection éloignée en application des dispositions des articles L 1321-2 et L 1321-3 du Code de la Santé Publique, conformément aux indications du plan et des états parcellaires joints ou consultables en mairie de Coizard-Joches, siège de l'enquête.

Le périmètre de protection immédiate, dont les terrains doivent être acquis en pleine propriété, sera clôturé conformément au plan parcellaire joint, à la diligence et aux frais de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs.

Les superficies sont :

- périmètre de protection immédiate : 9 a ;
- périmètre de protection rapprochée : 70 ha 10 a ;
- périmètre de protection éloignée : 174 ha.

Les périmètres sont définis sur le plan et l'état parcellaire joints.

6.1 - Périmètre de protection immédiate

Sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau. Si ce périmètre est la propriété de la commune de Coizard-Joches, il est mis à disposition de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs par convention. Il devra être clôturé pour en interdire l'accès à toute personne étrangère au Service des Eaux et éviter la pénétration du gibier. Ce périmètre devra être débroussaillé et régulièrement entretenu. L'usage de produits phytosanitaires est interdit.

6.2 - Réglementation des activités dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée

Les activités polluantes dans le périmètre de protection rapprochée peuvent être soit interdites, soit soumises à réglementation spécifique, soit soumises à la réglementation générale, alors qu'à l'intérieur du périmètre de protection éloignée, elles sont soit soumises à réglementation spécifique, soit soumises à la réglementation générale.

Sont soit interdites, soit soumises à réglementation spécifique, soit soumises à la réglementation générale, les activités suivantes :

1- Travaux souterrains

• Forages (1)

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits (sauf les ouvrages d'alimentation en eau publique), pour ne pas risquer d'interférence avec les captages AEP.

Les piézomètres et les forages de reconnaissance sont autorisés à condition d'être protégés.

Dans le périmètre de protection éloignée : conformes à la réglementation générale. Si besoin, les ouvrages existants devront être étanchéifiés et clos.

Les forages (ou captages) d'eau de tiers captant le même aquifère seront implantés et exploités de telle sorte qu'ils ne puissent, en aucun cas, modifier les écoulements actuels de la nappe au droit du point d'eau.

Les ouvrages feront l'objet de protections spécifiques : cimentation en tête, margelle, capot de fermeture cadenassé.

Si la pompe est mue par un moteur thermique, l'aire de remplissage de carburant sera installée dans un bac de rétention.

• Sondages de reconnaissance (1.2)

Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée : autorisés sous réserve d'étude d'incidence au sens du Code de l'Environnement.

• L'ouverture et l'exploitation de carrières affectant la nappe (1.3)

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdites.

Dans le périmètre de protection éloignée : devront, en plus de la réglementation générale, être équipées de forages de contrôle de la qualité de la nappe en aval hydraulique immédiat.

• L'ouverture d'excavation de plus de 2 m de profondeur (1.4)

Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée : autorisée sous réserve d'étude d'incidence et subordonnée à la mise en place d'une étanchéité de protection des eaux souterraines et d'un drainage des eaux superficielles.

• Le remblayage d'excavation de plus de 2 m de profondeur (1.5)

Dans le périmètre de protection rapprochée : sera réalisé à l'aide de matériaux naturels inertes pour les excavations et carrières existantes et pour les excavations autres que carrières à ciel ouvert. Lors du comblement de ces tranchées, la partie supérieure recevra sur 0,50 m des matériaux de faible perméabilité (limon ou argile).

Dans le périmètre de protection éloignée : conforme à la réglementation générale.

• **Réalisation de mares, étangs (1.6)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdite.

Dans le périmètre de protection éloignée : conforme à la réglementation générale.

2- Stockages et dépôts

• **Dépôts de produits chimiques, de déchets solides (2.1 – 2.2)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée : seront réalisés sur des aires étanches. Les modalités de contrôle seront définies par le service compétent. Un ou plusieurs piézomètres seront implantés en aval du dépôt et dans lesquels les eaux souterraines seront prélevées et analysées régulièrement.

• **Stockages d'hydrocarbures, de liquides inflammables, de produits chimiques et d'effluents industriels et domestiques collectifs (2.3 – 2.5 – 2.6)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée : autorisés avec mise en place d'un réseau de surveillance, constitué de forages implantés à l'amont et à l'aval hydraulique d'une installation classée et dans lesquels les eaux souterraines sont prélevées et analysées régulièrement. Dans les autres cas, respect de la réglementation en vigueur.

• **Stockages de produits destinés aux cultures (2.4)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée :

a) **Effluents d'élevage et produits organiques destinés à la fertilisation des sols**

- Pour les produits liquides ou pâteux (MS (matières sèches) < 25%), les stockages seront sur aire étanche avec récupération des jus. Un forage de contrôle de la qualité de la nappe pourra être mis en place à l'aplomb des bassins de stockage, par la collectivité responsable de la distribution d'eau, dans le but de s'assurer de leur parfaite étanchéité.

- Pour les produits solides (MS > 25%) les stockages de longue durée (> 6 mois) ou situés toujours au même endroit seront sur aire étanche avec récupération des jus.

- Pour les stockages temporaires (< 6 mois), en bout de champ, quantité stockée limitée aux besoins des parcelles à épandre, pas de stockage deux années consécutives au même endroit.

b) **Engrais liquides minéraux ou de synthèse**

Application de l'article 160 bis du Règlement Sanitaire Départemental.

Un forage de contrôle de la qualité de la nappe pourra être mis en place à l'aplomb des stockages, par la collectivité responsable de la distribution d'eau, dans le but de s'assurer de l'absence d'impact de cette activité délicate sur la qualité des eaux souterraines.

c) **Engrais solides minéraux ou de synthèse et produits phytosanitaires**

Application de la réglementation générale.

• **Station d'épuration, lagunage, bassins de décantation d'effluents industriels ou urbains (2.7 – 2.8)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée : autorisés avec mise en place d'un réseau de surveillance, constitué de forages implantés en amont et en aval hydraulique de l'installation et dans lesquels les eaux souterraines sont prélevées et analysées. Le trop-

plein sera acheminé par canalisations ou fossés étanches, soit en aval des périmètres, soit dans un ruisseau pérenne, en respectant les autorisations délivrées en application de la loi sur l'eau. Les modalités de contrôle seront définies par le service compétent.

3- Canalisations

• Toutes les canalisations, y compris les collecteurs d'eaux pluviales (3.1 – 3.2)

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdites.

Dans le périmètre de protection éloignée : les canalisations seront étanches. Les procès verbaux d'essais d'étanchéité seront réalisés avant la mise en service des conduites. Les canalisations feront l'objet par l'exploitant d'un contrôle annuel, des vannes d'isolement seront placées aux extrémités du tronçon de canalisation traversant le périmètre de protection. Une inspection vidéo de la canalisation sera réalisée tous les 5 ans.

• Conduites de transport d'hydrocarbures ou de produits chimiques (3.3)

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdites

Dans le périmètre de protection éloignée : un dispositif de détection de fuite et des vannes d'isolement seront placées aux extrémités du tronçon de canalisation traversant les périmètres de protection.

4- Rejets

• Les rejets d'eaux usées industrielles brutes ou traitées, les rejets d'eaux usées d'installation autonome, les effluents agricoles, les installations autonomes de traitement d'eaux usées (4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4)

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée : sont soumis à autorisation. Le service compétent précisera l'implantation du point de rejet, la filière de traitement et les modalités de contrôle.

• Bassins d'infiltration et puits filtrants d'eaux pluviales (4.5)

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée : les eaux de bassins d'infiltration seront au préalable passées dans un débouleur-déshuileur. Les bassins seront équipés en aval d'un forage de contrôle de la qualité de la nappe ou d'un puits de sécurité en cas de déversement accidentel (afin de pouvoir effectuer un pompage et circonscrire la pollution).

5- Constructions – Bâtiments - Routes

• Habitations raccordées à un assainissement collectif (5.1)

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdites

Dans le périmètre de protection éloignée : Les constructions produisant des eaux usées raccordables à un réseau public d'assainissement feront l'objet d'un procès verbal d'essai d'étanchéité dressé avant la mise en service des canalisations. Celles-ci feront l'objet d'un contrôle annuel par l'exploitant.

▪ **Habitations avec assainissement autonome (5.2)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdites

Dans le périmètre de protection éloignée : conformes à la réglementation générale.

▪ **Campings, caravaning et annexes, cimetières (5.3 – 5.4)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée : conformes à la réglementation générale.

▪ **Activités artisanales et industrielles (5.5)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdites

Dans le périmètre de protection éloignée : les constructions produisant des eaux usées raccordables à un réseau public d'assainissement feront l'objet d'un procès verbal d'essai d'étanchéité dressé avant la mise en service des canalisations. Celles-ci feront l'objet d'un contrôle annuel par l'exploitant

▪ **Bâtiments agricoles (5.6)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée :

a) **Hangar pour matériel et produits**

Autorisé avec respect des articles relatifs au stockage des produits à risque

b) **Local couvert pour stockage de produits agricoles (légumes, céréales,...)**

sans dépôt de déchets aux abords

Autorisé

c) **Bâtiments d'élevage**

Respect de la réglementation générale

▪ **Silos produisant des jus de fermentation (5.7)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée : étanchéité de la plate-forme et récupération des jus.

▪ **Voies de communication, aires de stationnement (5.8)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : sont autorisées sous réserve d'utiliser des matériaux inertes et d'imperméabiliser les fossés d'évacuation des eaux de ruissellement. L'emploi d'herbicides est interdit pour le traitement des accotements de la route.

Dans le périmètre de protection éloignée : conformes à la réglementation générale.

▪ **Autres constructions**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdites.

Dans le périmètre de protection éloignée : conformes à la réglementation générale.

6- Activités agricoles

* Drainage agricole, maraîchage, serres et pépinières (6.1 – 6.2)

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits.

Dans le périmètre de protection éloignée : conformes à la réglementation générale

* Grandes cultures (6.3)

Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée : réglementation générale.

* Epandage de produits fertilisants (6.4)

Dans le périmètre de protection rapprochée : fumiers, lisiers et produits organiques d'origine fécale (boues de station d'épuration, fientes, composts) interdits

Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée : raisonnement de la fertilisation en fonction des besoins de la culture suivante et en prenant en compte les apports et fournitures de toute nature.

La pratique du couvert végétal en hiver doit suivre les prescriptions de l'arrêté préfectoral pris en application de la directive nitrates.

* Utilisation de produits phytosanitaires (6.5)

Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée :

Lors de contrôle de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, toute détection de produits phytosanitaires dépassant la limite de qualité entraînera une surveillance renforcée à la fréquence du contrôle bactériologique par les services compétents.

Si dans le cadre de ce contrôle sanitaire, une molécule de produits phytosanitaires (à usage agricole ou non) ou son (ses) métabolite (s) est retrouvée de façon répétée à une valeur supérieure à 50 % de la limite de qualité réglementaire, la collectivité devra engager une étude visant à rechercher la ou les cause (s) de cette pollution et de proposer des mesures pour la (les) réduire.

En cas de dépassement de la valeur maximale admissible (Vmax), la distribution de l'eau pour l'alimentation humaine ne sera plus permise et des travaux d'amélioration devront être entrepris.

Les vidanges de fond de cuve et le rinçage des pulvérisateurs sont éliminés, selon les recommandations prescrites par le Ministère en charge de l'Agriculture. Ces vidanges et rinçages seront effectués en dehors du périmètre de protection rapprochée.

* Abreuvoirs et abris (6.6)

Dans le périmètre de protection rapprochée : les abreuvoirs et abris d'animaux seront installés à plus de 200 m des ouvrages de captage.

Dans le périmètre de protection éloignée : conformes à la réglementation générale.

* Pacage des animaux et installations mobiles de traite (6.7)

Dans le périmètre de protection rapprochée : pacage autorisé, mais sans apport d'alimentation complémentaire. Les aires de promenade destinées aux animaux et les installations mobiles de traite sont interdites.

Dans le périmètre de protection éloignée : les aires de promenade destinées aux animaux et les installations mobiles de traite sont déconseillées.

• **Prairies permanentes (6.8)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : les prairies permanentes existantes à la date de l'arrêté ne seront pas retournées.

Dans le périmètre de protection éloignée : le maintien des prairies permanentes existantes est vivement conseillé.

7- Activités forestières et cynégétiques

• **Défrichements, Coupes à blanc, Utilisation de pesticides (herbicides, insecticides,...) (7.1 – 7.2 – 7.3)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdits pour les coupes à blanc.

Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée : un plan de gestion sylvicole prévoyant les coupes et travaux (voirie, préparation du sol, plantations, traitement, aires de dépôt) à réaliser durant une période de 10 ans sera soumis à l'approbation des services concernés. Ce plan prendra en compte l'incidence d'un découvert brutal du sol (risques de minéralisation de l'humus) sur la qualité des eaux. Seules les coupes prévues à ce plan approuvé pourront être effectuées. Elles devront être suivies des travaux de reconstitution prévus au plan. Se référer à la rubrique 6.5 pour l'utilisation des pesticides.

• **Aires de débardage (7.4)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : les aires de débardage seront implantées à plus de 200 m des forages.

Dans le périmètre de protection éloignée : conformes à la réglementation générale.

• **Affouragement ou agrainage du gibier (7.5)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : les mangeoires éventuellement pour le gibier seront implantées à plus de 300 m des forages.

Dans le périmètre de protection éloignée : conforme à la réglementation générale.

• **Traitement du bois stocké et dessouchage par voie chimique (7.6)**

Dans le périmètre de protection rapprochée : interdit.

Dans le périmètre de protection éloignée : conforme à la réglementation générale.

8- Eaux superficielles

• **Curage de cours d'eau, de noues et d'étangs (8.1)**

Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée : tout projet susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles par rapport à la situation de référence à la date de signature de l'arrêté fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service chargé de la Police de l'Eau. Les travaux visés concernent en particulier les fossés, les haies, les talus, la conversion en cultures de surfaces en herbe, l'imperméabilisation des sols, les drainages de terres agricoles.

Pour ce qui concerne les aménagements hydrauliques viticoles envisagés, les cunettes devront être étanches pour éviter toute infiltration directe.

ARTICLE 7 : Travaux et actions

7.1 – Dans le périmètre de protection immédiate

- Installation d'une clôture de 2 m de hauteur délimitant le périmètre de protection immédiate avec portail fermant à clé.
- Inventaire des ouvrages non utilisés avec définition de leur devenir (ouvrage de suivi de la nappe, secours, abandon) et communication à l'Agence Régionale de Santé.
- Mise en place d'un système de traitement avant distribution de l'eau (fer, turbidité et désinfection).

7.2 – Dans le périmètre de protection rapprochée

- Mise en place d'un plan d'intervention et de secours vis-à-vis des pollutions accidentelles.
- Recensement des potences agricoles présentes et mise en place de clapet anti-retour de type NF ou d'un dispositif de mise à l'air libre.

Le Président de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs veillera à l'application des prescriptions énoncées. En outre peuvent être interdits ou réglementés et doivent, de ce fait être soumis pour avis au service chargé de la police de l'eau, toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la quantité et à la qualité de l'eau.

ARTICLE 8 : Délais

Il devra être satisfait aux obligations résultant de l'institution des dits périmètres de protection pour les activités, dépôts et installations existants à la date de publication sur les terrains compris dans les périmètres prévus à l'article 6 dans un délai de :

- six mois pour les dépôts,
- deux ans pour les activités et installations,

à compter de la date de publication au Bulletin d'Informations et Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Marne.

ARTICLE 9 : Acquisition des terrains

Le Président de la Communauté de Communes agissant au nom de la Commune de Colzard-Joches est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation en vertu du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R11-4 à R11-14, les terrains nécessaires à la réalisation du projet et à la constitution du périmètre de protection immédiate du captage communautaire.

Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

ARTICLE 10 : Sanctions

Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 6 du présent arrêté sera passible des peines prévues par les articles L.216-3, L.216-4, L.216-5, L.216-6, L.216-8 et L.216-9 du Code de l'Environnement et par les articles L.1312-1 et L.1324-1 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 11 : Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le présent arrêté emporte approbation des nouvelles dispositions de la carte communale de la commune de Coizard-Joches conformément aux documents annexés au présent arrêté, qui peuvent être consultés :

- à la préfecture de la Marne – Direction des Relations avec les Collectivités Locales – 1 rue de Jessaint – 51036 Châlons-en-Champagne Cedex
- à la Direction Départementale des Territoires de la Marne
- à la mairie de Coizard-Joches.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs procédera aux mesures de publicité prévues au premier alinéa de l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 : Informations des propriétaires et des tiers

Le présent arrêté sera, par les soins et à la charge du Président de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs :

- notifié à chacun des propriétaires intéressés notamment par l'établissement des périmètres de protection,
- annexé à la carte communale de la commune de Coizard-Joches dans un délai de trois mois.

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de Coizard-Joches. Un certificat d'affichage attestant de l'observation de cette formalité sera adressé à l'Agence Régionale de Santé Champagne-Ardenne.

ARTICLE 13 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne (25, rue du Lycée – 51036 Châlons-en-Champagne Cedex).

ARTICLE 14 : Exécution

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Marne, le Délégué Territorial Départemental de la Marne de l'Agence Régionale de Santé Champagne-Ardenne, le Directeur Départemental des Territoires de la Marne, le Président de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Marne.

A Châlons-en-Champagne, le **21 MARS 2013**

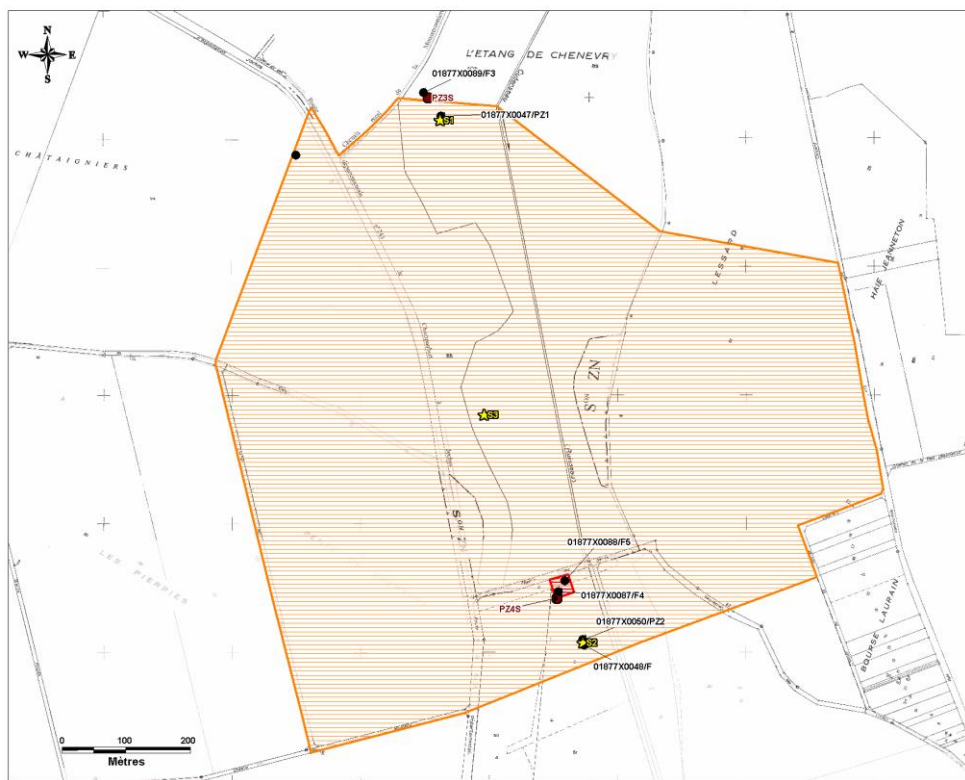
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général



Francis SOUTRIC

**FORAGES AEP DE COIZARD-JOCHES
POINTS D'EAU DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE**

S08DRE014 - V2 FÉVRIER 2013



Légende

Périmètres de Protection

- Périmètre de Protection Immédiate
- Périmètre de Protection Rapprochée

Sondage à la tarière



Forage référencé BRGM

- Référence BSS

Piézomètre



Echelle : 1 / 5 000



Sources :

- Extrait de plan cadastral informatisé
(Direction Générale des Finances Publiques)



ANNEXE N°2
ARRETE PORTANT AUTORISATION D'UTILISATION D'EAU
EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE
DUP CONCERNANT LES TRAVAUX DE PRELEVEMENT, DE
DERIVATION DES EAUX SOUTERRAINES ET A
L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION

PREFECTURE DE LA MARNE

DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITES LOCALES

Bureau des Affaires Juridiques

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA BRIE DES ETANGS

DEFINITION DES PERIMETRES DE PROTECTION
DES CAPTAGES EN EAU POTABLE
SITUES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CONGY
ET ALIMENTANT LA COMMUNE DE MONTMORT-LUCY

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le préfet
de la région Champagne-Ardenne
Préfet du département de la Marne
Chevalier de la légion d'honneur

VU :

- le code rural et notamment son article 113 sur la dérivation des eaux non domaniales,
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R 11-4 à R 11-14,
- ~~le code de la santé publique et ses articles L-20 et L-20-1,~~
- le code général des collectivités territoriales dans sa partie législative,
- le code des communes dans sa partie réglementaire,
- la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,
- la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et ses décrets d'application,
- le décret modifié n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (article 36-2) et le décret d'application modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955,
- le décret n° 67-1094 du 15 décembre 1967, sanctionnant les infractions à la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,
- le décret n° 69-825 du 28 août 1969 portant déconcentration et réunification des organismes consultatifs en matière d'opérations immobilières, d'architecture et d'espaces protégés, et les textes pris pour son application,
- le décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 modifié et complété par le décret n° 95-363 du 5 avril 1995 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles,
- le décret n° 93-1038 du 27 août 1993 relatif à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole,
- l'ordonnance modifiée n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique,

- l'arrêté de M. le ministre de la solidarité, de la santé et de la protection sociale, en date du 10 juillet 1989, relatif à la définition des procédures administratives concernant les eaux destinées à la consommation humaine,
- l'arrêté de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche et de M. le ministre de l'environnement en date du 22 novembre 1993 relatif au code des bonnes pratiques agricoles,
- la circulaire interministérielle du 24 juillet 1990, relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinées à la consommation humaine,
- les avis du conseil départemental d'hygiène en date des 17 mars 1994, 2 juin 1994 et 4 février 1999,
- l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 28 octobre 1998,
- l'avis favorable du sous-préfet d'Epernay en date du 30 novembre 1998,
- le dossier de définition des périmètres de protection des captages situés sur le territoire de Congy pour alimenter Montmort-Lucy au lieudit "La Grande Laye" parcelle n° 62 section A, destinés à l'alimentation en eau potable de la commune de Montmort-Lucy, comprenant le rapport hydrogéologique du 24 mai 1997 et les plan et états parcellaires des terrains inclus dans les périmètres,
- la délibération n° 1142 du 1er août 1997 adoptant la définition des périmètres de protection et portant engagement d'indemniser les propriétaires des parcelles frappées de servitudes de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par l'imposition de ces servitudes,
- le dossier de l'enquête à laquelle il a été procédé, conformément à l'arrêté préfectoral en date du 21 août 1998, dans la commune de Congy en vue de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages situés sur la commune au lieudit "La Grande Laye" pour alimenter les communes de Montmort-Lucy et de La Caure,
- le rapport de M. le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt de la Marne en date du 8 avril 1999 sur les résultats de l'enquête,

CONSIDERANT que les travaux projetés n'entrent pas dans la catégorie de ceux prévus par le décret n° 72-195 du 29 février 1972,

Sur la proposition de M. le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt de la Marne

- ARRETE -

ARTICLE 1er : Sont déclarées d'utilité publique :

- la création des périmètres de protection des captages de la commune de Congy situés sur son territoire au lieudit "La Grande Laye" section A, parcelle n° 62, réalisée par la communauté de communes de la Brie des Etangs en vue de l'alimentation en eau potable de Montmort-Lucy et de La Caure,

- l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution du périmètre de protection immédiat des captages,

- l'imposition des servitudes en ce qui concerne les périmètres de protection rapproché et éloigné, tels qu'ils figurent sur les plan et états parcellaires annexés au présent arrêté.

ARTICLE 2 : Conformément à l'engagement pris par le conseil de la communauté de communes de la Brie des Etangs dans sa séance du 1er août 1997, la communauté de communes devra indemniser les propriétaires des parcelles frappées de servitudes de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par l'imposition de ces servitudes.

ARTICLE 3 : La communauté de communes de la Brie des Etangs est autorisée à utiliser, à des fins de consommation humaine, l'eau prélevée dans le milieu naturel des captages situés sur la commune de Congy en vue de l'alimentation de Montmort-Lucy et de La Caure.

Les volumes à prélever par pompage par la communauté de communes de la Brie des Etangs ne pourront excéder : 15 m³/heure ni 250 m³/jour.

ARTICLE 4 : Les eaux distribuées devront répondre aux conditions exigées par le décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 modifié et, lorsqu'elles devront être traitées, le procédé de traitement, son installation et son fonctionnement sont soumis à autorisation.

Les eaux issues des captages seront préalablement chlorées avant distribution publique, s'il persiste des contaminations bactériologiques après travaux de réfection et d'étanchéité des maçonneries des ouvrages de captage et de stockage.

Si la chloration de l'eau s'avérait nécessaire, elle ne s'effectuera pas à la crépine. Un dispositif de prélèvement devra permettre le prélèvement pour analyser l'eau brute.

II - LE PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNE DEFINI SUR LE PLAN ET L'ETAT PARCELLAIRE JOINTS SERA DELIMITE PAR :

COMMUNE DE CONGY

- **au nord** : une partie de la parcelle n° 62 lieudit "La Grande Laye" section A, les parcelles n° 7, dont une partie du CR des Lambières à La Grande Laye, n° 6, 5, 4, 3, 2, 1, lieudit "Les Lambières" section A,

- **à l'est** : une partie des parcelles n° 63, 64 et 65 lieudit "La Grande Laye" section A,

- **au sud** : la traverse du CR dit du CBR, une partie des parcelles n° 66, 67, la parcelle n° 59, une partie des parcelles n° 58 et 61 lieudit "La Grande Laye" section A, une partie de la parcelle n° 33 lieudit "Mardelles" section A.

Sa superficie est de 84 ha 22 a 44 ca.

ARTICLE 7 :

I - A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIAT

Sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau. Ce périmètre doit être propriété de la communauté de communes et devra être clôturé pour en interdire l'accès à toute personne étrangère au service des eaux et éviter la pénétration du gibier.

II - A L'INTERIEUR DES PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHE ET ELOIGNE

Sont soit interdites, soit soumises à réglementation spécifique, soit soumises à la réglementation générale, les activités suivantes :

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES

ACTIVITE I - LE FORAGE DE PUITTS

Dans le périmètre de protection rapproché : Interdit, sauf en ce qui concerne les besoins de contrôle et de protection du présent ouvrage. Les puits existants devront être bouchés avec des matériaux imperméables et inertes.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 : Conformément à l'article 7 de l'arrêté du 10 juillet 1989 susvisé, toutes modifications des caractéristiques définies dans la présente autorisation devront faire l'objet d'un arrêté préfectoral.

En cas d'abandon du captage, un arrêté préfectoral devra être pris pour annuler la déclaration d'utilité publique.

ARTICLE 6 : Il est établi autour des captages un périmètre de protection immédiat et un périmètre de protection rapproché en application des dispositions de l'article L 20 du code de la santé publique et du décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 complété et modifié par le décret n° 95-363 du 5 avril 1995, conformément aux indications des plan et états parcellaires joints.

Un périmètre de protection éloigné est également fixé conformément aux indications des plan et état parcellaire joints.

Le périmètre de protection immédiat dont les terrains doivent être acquis en pleine propriété, sera clôturé conformément au plan parcellaire joint, à la diligence et aux frais de la commune de la communauté de communes de la Brie des Etangs.

Sa superficie est de 10 a 55 ca.

I - LE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE DEFINI SUR LE PLAN ET L'ETAT PARCELLAIRE JOINTS SERA DELIMITE PAR :

COMMUNE DE CONGY

- **au nord** : une partie de la parcelle n° 62 lieudit "La Grande Laye" section A, une partie du CR des Lambières à La Grande Laye, une partie des parcelles n° 7 et n° 6 lieudit "Les Lambières" section A, une partie de la parcelle n° 64 lieudit "La Grande Laye" section A,

- **à l'est** : une partie de la parcelle n° 62 lieudit "La Grande Laye" section A, la traversée du CR dit du CBR,

- **au sud** : une partie de la parcelle n° 61 lieudit "La Grande Laye" section A,

- **à l'ouest** : une partie de la parcelle n° 61 lieudit "La Grande Laye" section A, la traversée du CR dit du CBR,

Sa superficie est de 16 ha 76 a 61 ca.

II - LE PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNE DEFINI SUR LE PLAN ET L'ETAT PARCELLAIRE JOINTS SERA DELIMITE PAR :

COMMUNE DE CONGY

- **au nord** : une partie de la parcelle n° 62 lieudit "La Grande Laye" section A, les parcelles n° 7, dont une partie du CR des Lambières à La Grande Laye, n° 6, 5, 4, 3, 2, 1, lieudit "Les Lambières" section A,

- **à l'est** : une partie des parcelles n° 63, 64 et 65 lieudit "La Grande Laye" section A,

- **au sud** : la traverse du CR dit du CBR, une partie des parcelles n° 66, 67, la parcelle n° 59, une partie des parcelles n° 58 et 61 lieudit "La Grande Laye" section A, une partie de la parcelle n° 33 lieudit "Mardelles" section A.

Sa superficie est de 84 ha 22 a 44 ca.

ARTICLE 7 :

I - A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIAT

Sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau. Ce périmètre doit être propriété de la communauté de communes et devra être clôturé pour en interdire l'accès à toute personne étrangère au service des eaux et éviter la pénétration du gibier.

II - A L'INTERIEUR DES PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHE ET ELOIGNE

Sont soit interdites, soit soumises à réglementation spécifique, soit soumises à la réglementation générale, les activités suivantes :

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES

ACTIVITE 1 - LE FORAGE DE PUIT

Dans le périmètre de protection rapproché : Interdit, sauf en ce qui concerne les besoins de contrôle et de protection du présent ouvrage. Les puits existants devront être bouchés avec des matériaux imperméables et inertes.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 2 - LES PUITTS D'INFILTRATION POUR L'EVACUATION D'EAUX USEES OU D'EAUX PLUVIALES

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 3 - L'OUVERTURE ET L'EXPLOITATION DE CARRIERES OU DE GRAVIERES

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : soumis à l'avis préalable de l'hydrogéologue agréé.

ACTIVITE 4 - L'OUVERTURE D'EXCAVATIONS, AUTRES QUE CARRIERES (A CIEL OUVERT)

Dans le périmètre de protection rapproché : limité aux excavations provisoires et remblaiement avec les matériaux extraits.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 5 - LE REMBLAIEMENT DES EXCAVATIONS OU DES CARRIERES EXISTANTES

Dans le périmètre de protection rapproché et éloigné : limité à des matériaux imputrescibles et inertes.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 6 - L'INSTALLATION DE DEPOTS D'ORDURES MENAGERES, D'IMMONDICES, DE DETRITUS, DE PRODUITS RADIOACTIFS ET DE TOUS LES PRODUITS DE MATIERES SUSCEPTIBLES D'ALTERER LA QUALITE DES EAUX

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : soumis à l'avis préalable de l'hydrogéologue agréé.

ACTIVITE 7 - L'IMPLANTATION DE CANALISATIONS D'HYDROCARBURES LIQUIDES OU DE TOUS AUTRES PRODUITS LIQUIDES SUSCEPTIBLES DE PORTER ATTEINTE DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT A LA QUALITE DES EAUX

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 8 - LES INSTALLATIONS DE STOCKAGE D'HYDROCARBURES LIQUIDES OU GAZEUX, DE PRODUITS CHIMIQUES ET D'EAUX USEES DE TOUTE NATURE

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 9 - L'ETABLISSEMENT DE TOUTES CONSTRUCTIONS SUPERFICIELLES OU SOUTERRAINES, MEME PROVISOIRES, AUTRES QUE CELLES STRICTEMENT NECESSAIRES A L'EXPLOITATION ET A L'ENTRETIEN DES POINTS D'EAU

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 10 - L'EPANDAGE OU L'INFILTRATION DES LISIERS ET D'EAUX USEES D'ORIGINE INDUSTRIELLE ET DES MATIERES DE VIDANGES

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 11 - LE STOCKAGE DE MATIERES FERMENTESCIBLES DESTINEES A L'ALIMENTATION DU BETAIL

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 12 - LE STOCKAGE DU FUMIER, ENGRAIS ORGANIQUES OU CHIMIQUES ET DE TOUS PRODUITS OU SUBSTANCES DESTINES A LA FERTILISATION DES SOLS OU A LA LUTTE CONTRE LES ENNEMIS DES CULTURES

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 13 - L'EPANDAGE D'ENGRAIS ORGANIQUES OU CHIMIQUES DESTINES A LA FERTILISATION DES SOLS

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit pour les engrais organiques d'origine fécale.

Dans les périmètres de protection rapproché et éloigné : limité au strict besoin des cultures classiques à cycle de végétation annuelle. Les amendements seront apportés en tenant compte du solde resté dans le sol et provenant des amendements précédents (selon le code des bonnes pratiques agricoles).

A ce jour, les documents de référence sont :

- Amélioration des pratiques agricoles pour réduire les pertes de nitrates vers les eaux - JUIN 1993.
- Programme d'action contre la pollution des eaux par les produits phytosanitaires provenant des activités agricoles - JUIN 1995 et Techniques d'application et manipulation (correspondantes) - OCTOBRE 1996
- Qualité des eaux et produits phytosanitaires - Propositions pour une démarche de diagnostic - FEVRIER 1996
- Estimation des rejets d'azote par les élevages avicoles - SEPTEMBRE 1996
- Produits phytosanitaires et dispositifs enherbés - JUILLET 1997.

Il conviendra en outre de se référer aux indications du programme d'actions à mettre en oeuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole défini par l'arrêté préfectoral du 30 mai 1997.

ACTIVITE 14 - L'EPANDAGE DE TOUS PRODUITS OU SUBSTANCES DESTINEES A LA LUTTE CONTRE LES ENNEMIS DES CULTURES

Dans les périmètres de protection rapproché et éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 15 - L'ETABLISSEMENT D'ETABLES OU DE STABULATIONS LIBRES

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 16 - LE PACAGE DES ANIMAUX

Dans le périmètre de protection rapproché : limité à la stricte production de la pâture ; apport de fourrage complémentaire interdit pour la nourriture des animaux.

Dans le périmètre de protection éloigné : ni interdit, ni réglementé.

ACTIVITE 17 - L'INSTALLATION D'ABREUVOIRS OU D'ABRIS DESTINES AU BETAIL

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : un éloignement maximum vis à vis du captage doit être recherché.

ACTIVITE 18 - L'INSTALLATION D'ETABLISSEMENTS CLASSES RELEVANT DE LA LOI DU 19 JUILLET 1976

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 19 - LES TRAVAUX SYLVICOLES

Dans le périmètre de protection rapproché : défrichement interdit. Le déboisement sera limité à l'entretien et à l'exploitation normale de la forêt, la destruction des souches par produits chimiques sera interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 20 - LA CREATION D'ETANGS

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 21 - LE CAMPING (MEME SAUVAGE) ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES

Dans le périmètre de protection rapproché : interdit.

Dans le périmètre de protection éloigné : conforme à la réglementation en vigueur.

ACTIVITE 22 - LA CONSTRUCTION OU LA MODIFICATION DES VOIES DE COMMUNICATION AINSI QUE LEURS CONDITIONS D'UTILISATION

Dans le périmètre de protection rapproché et éloigné : conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas où un projet de voie rapide, d'autoroute et de déviation de route nationale ou départementale serait envisagé les contraintes devraient être reconsidérées dans le cadre du projet.

TRAVAUX A REALISER

- ◆ L'implantation des ouvrages se situant en pleine forêt, il sera nécessaire d'éclaircir le site au droit du périmètre de protection immédiat. Celui-ci devra être clôturé.
- ◆ Les ouvrages F1 et F3 devront être équipés d'une margelle d'au moins 50 cm, fermés par des capots étanches et munis de robinets permettant le prélèvement d'eau brute. Le forage de reconnaissance F2 devra être rebouché par remplissage, de graviers siliceux désinfectés préalablement, du fond jusqu'à 7 mètres de profondeur, et après mise en place d'un bouchon d'argile, cimenté jusqu'au niveau du sol.

Le président de la communauté de communes de la Brie des Etangs veillera à l'application des prescriptions énoncées. En outre peuvent être interdits ou réglementés et doivent, de ce fait être déclarés à la M.I.S.E., toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

ARTICLE 8 : Il devra être satisfait aux obligations résultant de l'institution desdits périmètres de protection pour les activités, dépôts et installations existants à la date de publication sur les terrains compris dans les périmètres prévus à l'article 6 dans un délai de :

- six mois pour les dépôts,
- deux ans pour les activités et installations

~~à compter de la date de publication du présent arrêté au bulletin d'informations et recueil des actes administratifs de la préfecture de la Marne.~~

ARTICLE 9 : Le président de la communauté de communes de la Brie des Etangs agissant au nom de la commune de Montmort-Lucy est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation en vertu de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, les terrains nécessaires à la réalisation du projet et à la constitution du périmètre de protection immédiate des captages de la communauté de communes situés sur la commune de Congy et vue de l'alimentation en eau potable de Montmort-Lucy et de La Caure.

Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

ARTICLE 10 : Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 7 du présent arrêté sera passible des peines prévues par les articles n°s 19, 20, 21, 22, 23, 24 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et par les articles L 48 et suivants du code de la santé publique.

ARTICLE 11 : Le présent arrêté sera, par les soins et à la charge du président de la communauté de communes :

- d'une part, notifié à chacun des propriétaires intéressés par l'établissement des périmètres de protection,

- d'autre part, publié à la conservation des hypothèques du département de la Marne,

- transmis au maire de Congy pour être annexé au P.O.S. de la commune dans les trois mois.

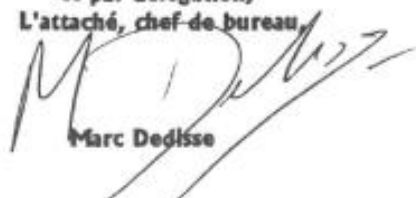
ARTICLE 12 : Monsieur le maire de Congy a charge de faire introduire dans le plan d'occupation des sols de sa commune les prescriptions de la présente déclaration d'utilité publique et notamment les servitudes afférentes aux trois types de périmètres de protection qui y sont définies, selon la procédure de mise à jour prévue à l'article R 123-36 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L 126-1 du même code, cette annexion des servitudes au plan d'occupation des sols devra être effectuée dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté. Dans le cas contraire, le préfet de la Marne y procédera d'office.

ARTICLE 13 : Monsieur le sous-préfet d'Epervay, M. le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt de la Marne, M. le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales de la Marne, M. le président de la communauté de communes de la Brie des Etangs et MM. les maires de Montmort-Lucy et de Congy, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au bulletin d'informations et recueil des actes administratifs de la préfecture de la Marne et dont ampliation sera adressée à M. le directeur départemental de l'équipement.

Châlons-en-Champagne, le 15 AVR. 1999

**POUR AMPLIATION,
Pour le secrétaire général
et par délégation,
L'attaché, chef de bureau**


Marc Dedisse

**Pour le préfet,
Le secrétaire général,
Signé Xavier de Fürst**

ANNEXE N°3 : ESPECES VEGETALES LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES

➤ Espèces arborescentes et arbustives :

- | | |
|---|--|
| ○ Arbre aux papillons (<i>Buddleja davidii</i>) | ○ Noyer du Caucase (<i>Pterocarya fraxinifolia</i>) |
| ○ Cerisier d'automne (<i>Prunus serotina</i>) | ○ Rhododendron de la Mer noire |
| ○ Cornouiller blanc (<i>Cornus alba</i>) | (<i>Rhododendron ponticum</i>) |
| ○ Cornouiller soyeux (<i>Cornus sericea</i>) | ○ Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) |
| ○ Cytise commun (<i>Laburnum anagyroides</i>) | ○ Rosier du Japon (<i>Rosa rugosa</i>) |
| ○ Érable négondo (<i>Acer negundo</i>) | ○ Spirée blanche (<i>Spirae alba</i>) |
| ○ Fausse spirée (<i>Sorbaria sorbifolia</i>) | ○ Spirée de Douglas (<i>Spirae douglasii</i>) |
| ○ Faux pistachier (<i>Staphylea pinnata</i>) | ○ Sumac de Virginie (<i>Rhus typhina</i>) |
| ○ Goji ou Lyciet de Barbarie (<i>Lycium barbarum</i>) | ○ Symphorine blanche, Arbre aux perles |
| ○ Mahonia à feuilles de houx (<i>Mahonia</i> | (<i>Symphoricarpos albus</i>) |
| <i>aquifolium</i>) | ○ Vigne-vierge (<i>Parthenocissus inserta</i>) |

➤ Espèces herbacées :

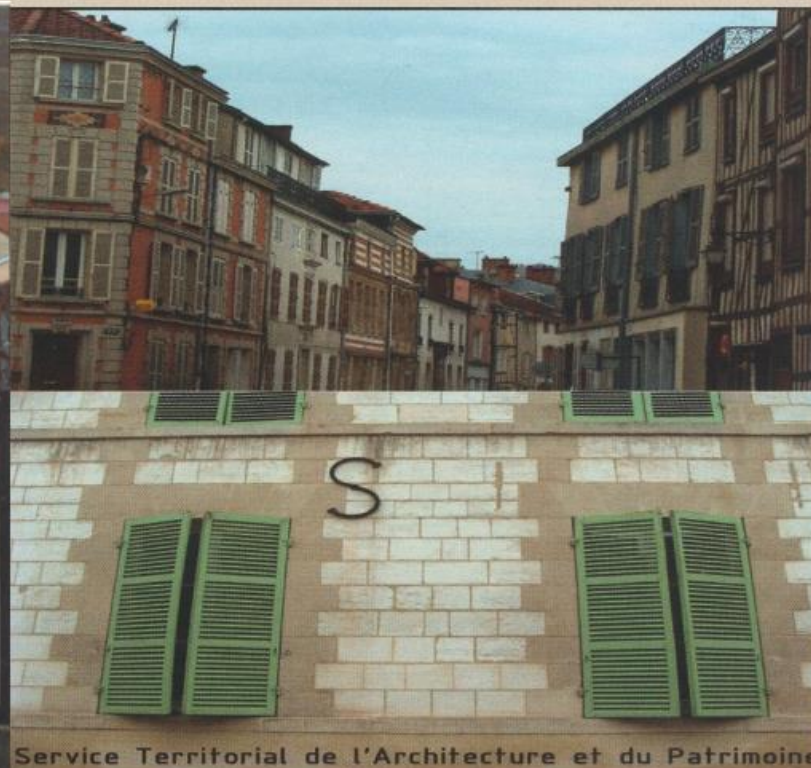
- Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Ludwgies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
- Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohémica*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
- Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

➤ Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant : <https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/J>

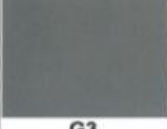
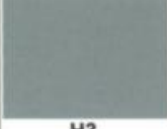
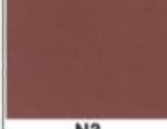
ANNEXE N°4
NUANCIER DE REFERENCE

Les couleurs

Département de la Marne



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

	Gris	Gris bleuté	Vert bleuté	Vert doré	Brun doré	Brun rosé	Brun/brique	Rouge
Fenêtres 	 G1	 H1	 I1	 J1	 K1	 L1	 M1	 N1
Volets 	 G2	 H2	 I2	 J2	 K2	 L2	 M2	 N2
Portes 	 G3	 H3	 I3	 J3	 K3	 L3	 M3	 N3
Ferronneries 	 G4	 H4	 I4	 J4	 K4	 L4	 M4	 N4
	 G5	 H5	 I5	 J5	 K5	 L5	 M5	 N5
	 G6	 H6	 I6	 J6	 K6	 L6	 M6	 N6

Palette des Façades

Pierre neutre <i>Euville</i>	Pierre dorée <i>Courville</i>	Pierre calcaire <i>Crato</i>
		
A1	B1	C1
		
A2	B2	C2
		
A3	B3	C3
		
A4	B4	C4
		
A5	B5	C5
		
A6	B6	C6

Palette des Façades

Pierre rosée	Brique orangée	Brique rouge
		
D1	E1	F1
		
D2	E2	F2
		
D3	E3	F3
		
D4	E4	F4
		
	E5	F5
		
	E6	F6

Nuancier couleur du département de la Marne

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

Les matériaux de construction : la palette des façades

Historiquement, les constructeurs utilisaient les matériaux qui se trouvaient sur place : la pierre, le sable, la terre et le bois. Ces matériaux entraient dans la constitution des enduits, des pisés, des briques, ou des tuiles.

Par leur texture et leur couleur, ils participent à la spécificité de l'architecture locale et assurent son intégration dans le paysage.

Le département de la Marne est riche de plusieurs pierres calcaires de teintes différentes selon les régions :

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

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

Chaque tonalité de pierre ou de brique (selon la cuisson), peut aller d'une teinte très claire, proche du blanc, à une teinte plus sombre :

- **ligne 1** : Teintes claires à utiliser pour les enduits plâtre et chaux, les encadrements de baies. Elles peuvent également être utilisées pour les fenêtres et les volets selon les types d'architecture
- **lignes 2,3 et 4** : Teintes moyennes à utiliser pour les murs et les façades.
- **lignes 5 et 6** : Teintes plus soutenues à utiliser pour les soubassements.

Les couleurs du paysage : la palette des menuiseries

La palette des menuiseries comprend des couleurs froides et chaudes issues des couleurs naturelles du paysage et des matériaux du département :

- **Colonne G et H** : Gris neutres et gris bleutés, de la teinte des nuages jusqu'au noir en passant par la teinte de l'ardoise.
- **Colonne I et J** : Verts bleutés et verts dorés, teintes des végétaux.
- **Colonne K** : Bruns dorés, teintes de pierre et de sable.
- **Colonne L** : Bruns rosés, teintes des sarments de vignes l'hiver.
- **Colonne M et N** : Bruns brique, et rouges, teintes de la brique jusqu'au noir de la brique vernissée.

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

Couleurs pour les travaux de réhabilitation ou constructions neuves

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

4. Façades "pierre et craie"

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



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



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



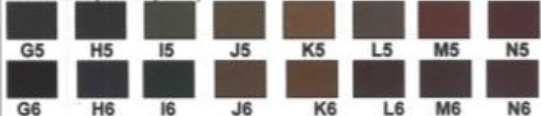
- des teintes plus colorées pour les volets



- des teintes plus soutenues pour les portes



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



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

Les constructions en maçonnerie de pierre calcaire sont présentes dans tout l'Ouest du département de la Marne, le Sézannais et le Tardenois, se rapprochant de l'architecture d'Île de France.

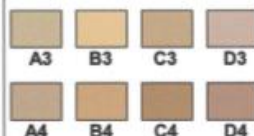
Selon le type de pierre extraite dans les carrières à proximité, la tonalité des murs peut varier d'une région à l'autre.

Pour le Sézannais, la pierre meulière associée à des enduits dits à « pierres vues » offre une tonalité dorée.



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

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



L'utilisation d'un seul matériau donne une tonalité globale à l'architecture qui peut être rehaussée par :

- des teintes pastel pour les fenêtres



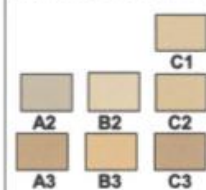
- des teintes plus colorées pour les volets



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

6. Façades "à pans de bois apparents"

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



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

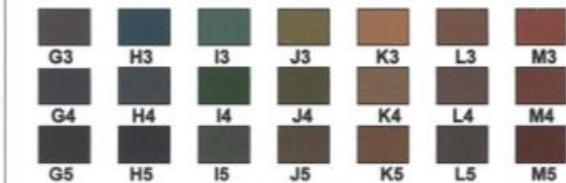


7. Façades "à pans de bois enduits"

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



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

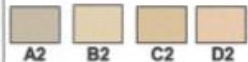
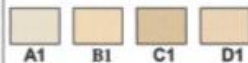


1. Façades avec enduit "plâtre et chaux"

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



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



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

Choisir les teintes plus soutenues, dans la gamme suivante :



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

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



2. Façades "brique et enduit"

Les constructions associant la brique et l'enduit sont les plus répandues dans le département de la Marne.

Ces façades sont composées d'encadrements, de chaînages, de linteaux et de bandeaux en brique, associés à des enduits. Une variation de ce type consiste à prolonger les encadrements en brique entre les fenêtres et de créer des bandeaux constituant des « nervures » de brique. Cet appareillage est caractéristique de l'architecture champenoise.

Les enduits très utilisés aux 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle, étaient composés d'un mélange de sable et de chaux et projetés au balai d'où leur nom « d'enduits balayés ». Aujourd'hui il est possible de réaliser ces enduits par un mélange de chaux et de sable.

Un joint lissé d'environ 5 cm sera réalisé pour souligner les encadrements et les bandeaux en brique et assurer une finition de qualité.



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

Les enduits seront choisis dans la gamme moyenne suivante :



Les volets seront peints de couleur neutre



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



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

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



3. Façades "brique et pierre"

Les façades constituées de lignes de pierre de taille et de lignes de brique alternées, sont très répandues en Champagne d'où parfois leur nom « d'appareil champenois ».

Selon les régions, il peut être composé de brique et de bloc de craie comme dans le chalonnais, ou de brique et de pierre de gaize comme à Ste Menehould.



Il existe aussi des constructions, réalisées principalement au 19^{ème} de style néoclassique, construites en brique avec des chaînages et des encadrements en pierre.

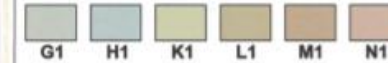
À la fin du 19^{ème} et au début de 20^{ème}, l'arrivée de la brique industrielle a permis de varier les teintes des façades avec la brique jaune et les décors en céramique qui se développent également dans l'architecture de la reconstruction après 1918.



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

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

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



Les portes et les ferronneries sont traditionnellement de teintes sombres :



ANNEXE N°5

« CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX _ LA REGLEMENTATION ET LES BONNES PRATIQUES »

Guide disponible sur www.georisques.gouv.fr



Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

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

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

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

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

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

Vous achetez un terrain constructible

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

Vous faites construire une maison individuelle

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



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

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

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



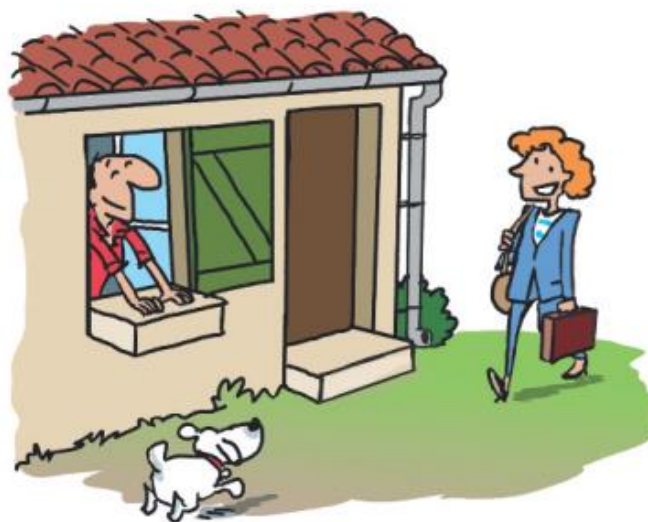
**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

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

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

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



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



... et **gonfle**
lorsque l'apport
en eau est impor-
tant en période
pluvieuse ou
humide...

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

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

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

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

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

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

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



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

- faible
- moyenne
- forte

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

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

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

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

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

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



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

clic

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
8A-115 ou 8A-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

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

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



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

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



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

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

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

Attention

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

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

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

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

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

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

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

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

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

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

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

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

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



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

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

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

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



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



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

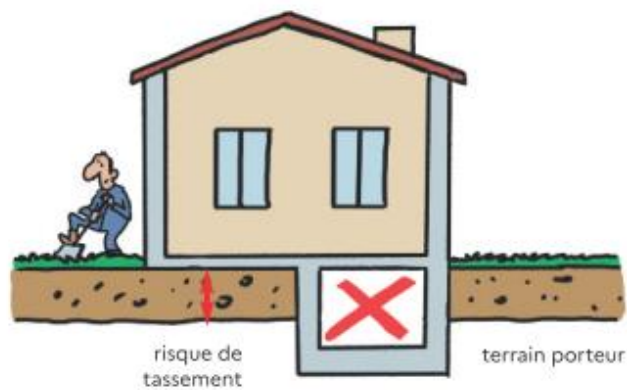
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés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

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

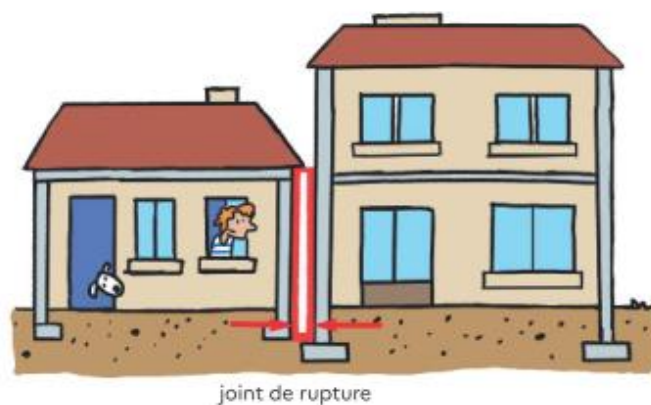
Adapter les fondations

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

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

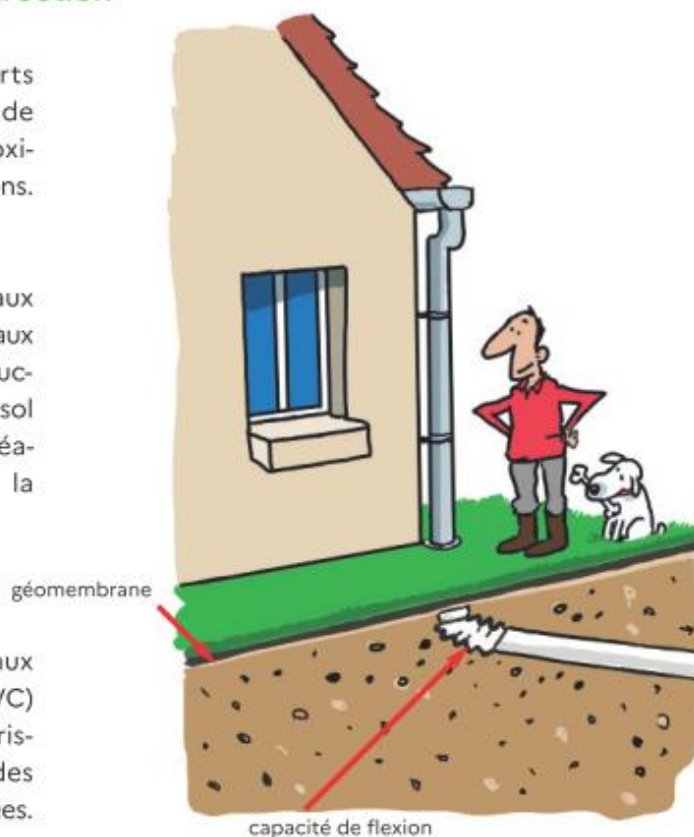


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



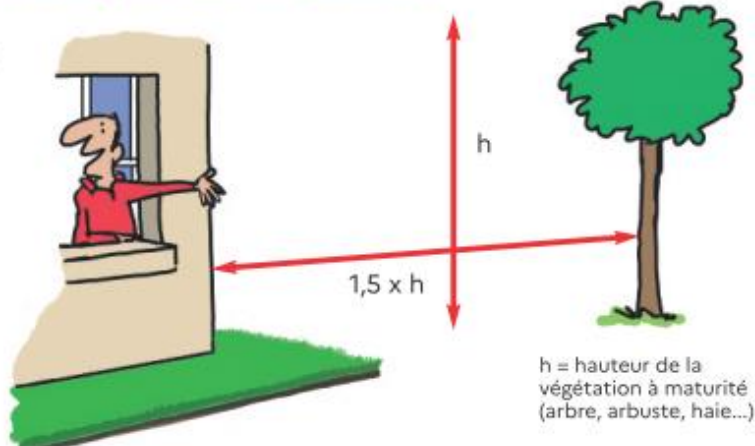
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

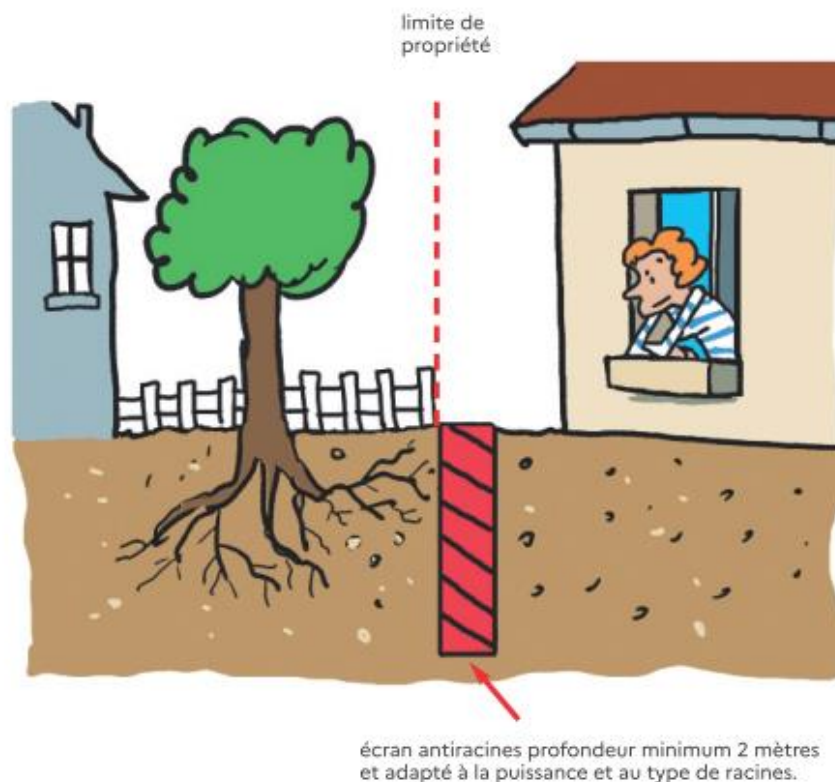
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

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





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

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

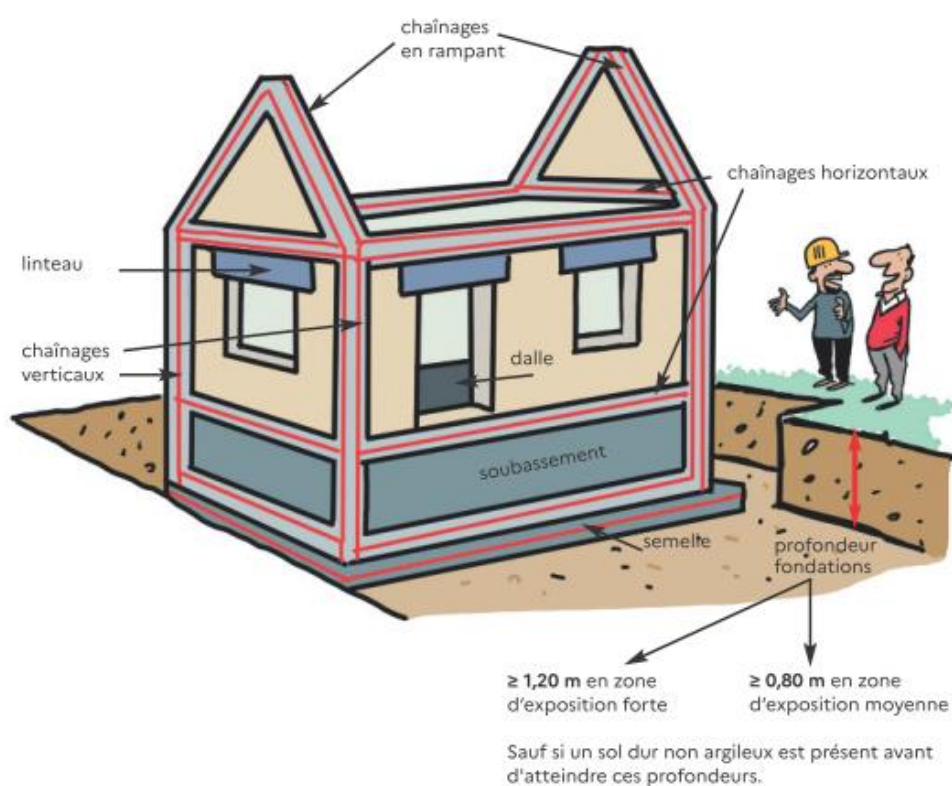
- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

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

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

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



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

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

✓ et sur le site Géorisques :

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

15