

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4. REGLEMENT

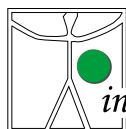
Pièce écrite

Pièce n°4.1

Arrêté par délibération du Conseil
Communautaire : le 20/08/2019
Approuvé par délibération du Conseil
Communautaire : le 26/05/2021

INITIATIVE Aménagement et Développement

Adresse : 4, Passage Jules DIDIER - 70000
VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr



initiative

Agence de Besançon
Tél : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17/07/2025

Modification de droit commun n°2 approuvée le 22/05/2025

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.	12
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.	27
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.	31
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.	37
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU ET 1AUE.	38
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.	43
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.	47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	50
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	51
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.	60
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	61
TITRE VI : ANNEXE.	68

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en cinq parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles : ils précisent l'application de certaines règles ;
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé ...), une vérification sur le fichier informatique, disponible au service urbanisme, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-16 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes de la Vanne et du Pays d'Othe.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 - Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLUi :

R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R.111-20 à R.111-27 et R.111-31 et R.151.

2 - Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communautaire.

3 - La RD 660 est concernée par l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures terrestres. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 100 mètres.

L'A 5 est classée en catégorie 2. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 250 mètres.

La ligne TGV Paris-Sud-Est est classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, est de 300 mètres.

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures et définis par ces arrêtés préfectoraux sont annexés au PLU.

4 - Le principe de réciprocité des règles de recul entre habitat et exploitation agricole a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles par un rapprochement de l'urbanisation. En application de l'article L.111-3 du code rural :

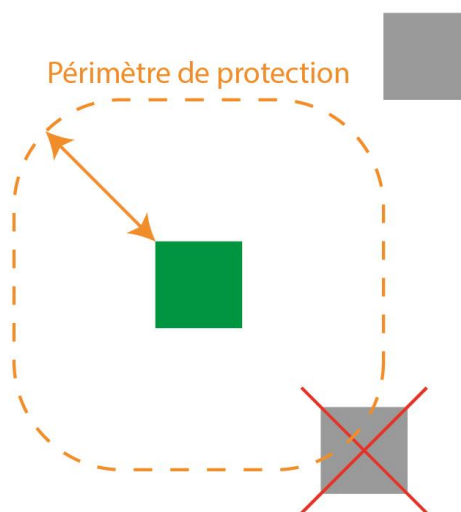
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

5 - Sites archéologiques

La CCVPO présente sur plusieurs communes des sites archéologiques avec des prescriptions (Bagneaux, Chigy, Flacy, Foissy sur Vanne, Molinons, Pont-sur-Vanne, Theil-sur-Vanne et Vareilles). Dans ces communes, les projets doivent faire l'objet d'une saisine préalable du préfet de région. Les annexes du PLUi présentent les « zonages archéologiques pris au titre de l'article L522-5 du code de l'urbanisme » et l'« Etat des connaissances archéologiques du territoire communal de la communauté de communes de la Vanne et du Pays d'Othe ».

6 - Prise en compte des personnes à mobilité réduite.

Suite à l'évolution du contexte législatif et à la loi Elan, les aménageurs et les pétitionnaires doivent intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie et de stationnement, en matière de logements et équipements et lieux de services.

Dans l'ensemble des zones s'appliquent notamment le décret 2006-1657, le décret 2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. »

7 - Autres réglementations

En fonction des autres codes (code de l'environnement, code civil, code de la construction, code rural ...) des dispositions particulières peuvent être imposées aux projets, constructions et occupations du sol.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent 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. Elles comprennent :

- La zone UA qui couvre les centres urbains anciens des bourgs où des structures urbaines sont à préserver (Villeneuve l'Archevêque, Cerisiers, Courgenay ...) et les secteurs UAs en lien avec les zonages d'assainissement (secteur de la zone UA où l'assainissement autonome est autorisé).
- La zone U qui couvre les différents villages de la CCVPO. Elle comporte le secteur Up qui couvre des secteurs spécifiques patrimoniaux (château, parc ...) et les secteurs Us en lien avec les zonages d'assainissement (secteur de la zone U où l'assainissement autonome est autorisé).
- La zone UX qui couvre les zones urbaines réservées aux activités économiques (commerces, et activité de service et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et les secteurs UXs en lien avec les zonages d'assainissement (secteur de la zone UX où l'assainissement autonome est autorisé).
- La zone UE qui correspond à une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif (sportif, loisirs, équipements publics ...).
- La zone UR qui couvre l'aire de repos du domaine autoroutier.

2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent les zones 1AU, 1AUX, 1AUE et 2AUX et les secteurs 1AUs en lien avec les zonages d'assainissement (secteur de la zone 1AU où l'assainissement autonome est autorisé).

- La zone 1AU correspond à un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.
- La zone 1AUX est réservée à des activités industrielles, commerciales et artisanales.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

- La zone 2AUX est réservée à des activités industrielles, commerciales et artisanales. Son ouverture à l'urbanisation est liée à l'aménagement de la zone 1AUX ou à un projet d'ensemble sur l'ensemble des 2 zones 1AUX1 et 2AUX.
- La zone 1AUE est réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux maisons seniors, maison médicale ...

3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Les zones agricoles couvrent les secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole. Les zones A comportent un secteur « Acor » correspondant aux zones de continuités écologiques, et des secteurs Ap, Ab, Ax.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Article R.151-24 du code de l'urbanisme : « 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. »

Ces zones comportent un secteur Ncor (boisements) participant aux corridors écologiques et un secteur Ncv accompagné d'une OAP pour la vallée de la Vanne.

Elles comprennent des secteurs Nb, Nf, Nt définis en STECAL lorsqu'ils permettent des constructions d'habitation.

ARTICLE 4 - Éléments supplémentaires portés au règlement graphique :

Les plans comportent également :

- Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lesquels sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles (article R.151-34 du code de l'urbanisme).

- Les secteurs concernés par des risques technologiques ou naturels (articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme).

Sont ainsi reportés sur les plans de zonage :

- les zones inondables, les ruissellements,
- les zones concernées par des géorisques.

- Les éléments repérés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont concernés les patrimoines ou éléments de patrimoines bâtis repérés sur les plans graphiques par une étiquette. Ils sont constitués par des monuments ponctuels, qu'il conviendra de préserver en l'état, ou de restaurer si besoin, et dont les espaces avoisinants permettront leur mise en valeur.

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré, et non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable (article R.151-41 alinéa 3°). Ils doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, paysager et historique notamment). Une OAP spécifique et patrimoniale définit les interventions possibles en fonction du monument.

- Les éléments repérés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. (haies et bosquets)

En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme éléments à protéger pour des motifs paysagers et écologiques :

- réseau de haies, qu'il conviendra de préserver et conforter, ou de restaurer si besoin,
- bosquets, qu'il conviendra de préserver.
- Cours d'eau, mares, étangs, vergers, zones humides.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré, et non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable (article R.151-43 alinéas 4° et 5°). Ils devront s'accorder au maintien et à la remise en état des éléments identifiés, en suivant les prescriptions prévues à ces effets.

Dans ces espaces sont admis, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies ou chemins est autorisée (excepté pour les zones humides).

Le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet peuvent être imposés.

Toute zone humide sera protégée ainsi que son fonctionnement hydraulique. Elle ne devra être ni comblée, ni drainée, ni le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ceux nécessaires à sa valorisation, ou ceux liés à la gestion des eaux pluviales sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents

- Les espaces boisés classés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits.

ARTICLE 5- Adaptations mineures – Immeubles existants.

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, *« les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*
 - 1° *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
 - 2° *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »*
- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, *« lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »* Le PLUi autorise la reconstruction à l'identique.
- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, *« la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

ARTICLE 6 - Dispositions applicables à plusieurs zones et autres rappels.

- Pour toute construction principale, la mise en place de **dispositifs** (citernes par exemple) **pour la récupération des eaux pluviales** est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée.
- La **RD 660** de même que l'**A5** sont **concernées par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (les RD sont classées routes à grande circulation)**.

Article L111-6 : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »*

Article L111-7 : *« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*
 - 1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
 - 2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
 - 3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
 - 4° *Aux réseaux d'intérêt public. »*

Article L111-8 : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Une étude spécifique a été réalisée pour déroger aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur le territoire communal de Villeneuve l'Archevêque-Bagneaux pour la zone 1AUX1 et 2AUX. Elle a été reprise dans la pièce OAP et jointe en annexe du rapport de présentation tome 2.

- Si l'économie du projet le justifie ou si caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, éolienne...), les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles du règlement des zones, et les règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles du règlement des zones ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, local poubelles, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).
- En application de l'alinéa d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme et par délibération du conseil communautaire en date du 26 mai 2021, les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire de la CCVPO, à l'exception des clôtures agricoles.
- En application de l'alinéa e) de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme et par délibération du conseil communautaire en date du 26 mai 2021, les travaux de ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable sur la totalité du territoire de la CCVPO.
- En complément des alinéas de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme (construction implantée dans un périmètre des monuments historiques, site inscrit ou classé, ou éléments identifiés par le PLUi), la démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir sur les territoires communaux des communes de la CCVPO au vu des délibérations des conseils municipaux de ces communes (R.421-27 du CU).

ARTICLE 7 - Destination des constructions.

Dans les articles du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions font référence à l'article R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme
Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

ARTICLE 8 - Glossaire issu du lexique national de l'urbanisme.

Acrotère

Elément de façade situé autour des toitures terrasses, à destination esthétique, décorative, ou fonctionnelle.

Affouillement et exhaussement du sol

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Combles

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol & emprise d'une voie

L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

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

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.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

Gabarit

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

Hauteur

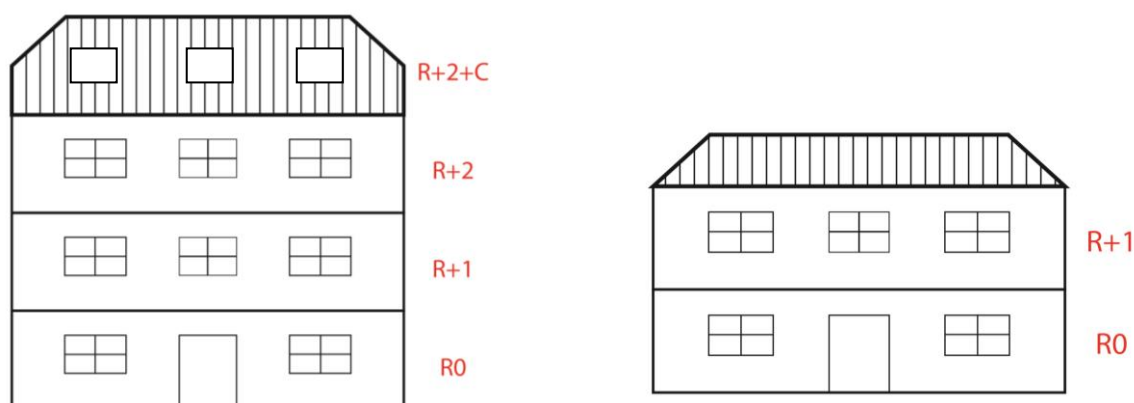
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

Mesurée en niveaux.

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + les combles (C).

$$x \text{ niveaux} = R + (x - 1)$$

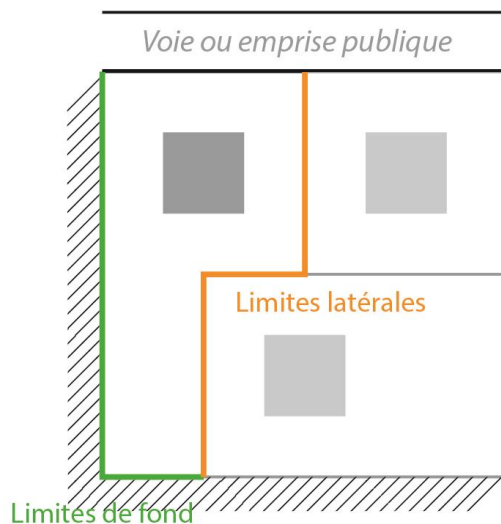
$$x \text{ niveaux} + C = R + (x - 1) + C$$



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Limites séparatives

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



Local accessoire

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

Lotissement

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Vêture

La vêture est l'habillement d'une façade, comme un bardage ou des plaques d'isolation extérieures.

Voies ou emprises publiques

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

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UA couvre le centre ancien de certains bourgs de la Communauté de Communes de la CCVPO à caractère patrimonial important (trame urbaine en quadrillage notamment). Ces centres anciens sont caractérisés par une architecture et un tissu urbain traditionnel.

La zone UA est concernée pour certaines communes par :

- des périmètres de protection des Monuments Historiques (voir les servitudes d'utilité publique en annexe).
- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés par des étiquettes indiquant le numéro de la commune et le numéro de l'élément sur la commune. Le descriptif et les recommandations et prescriptions de ces éléments sont donnés dans la pièce « OAP patrimoine ».
- des risques potentiels d'inondation représentés par les figurés  sur les plans graphiques. Ces données sont issues soit de l'étude dite IPSEAU (présente en annexe du rapport de présentation) soit de données communales.

La zone UA est concernée par les périmètres de protection de captage, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux arrêtés préfectoraux qui fixent les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique.

Elle comporte des secteurs UAs où l'assainissement autonome est autorisé en lien avec les zonages d'assainissement approuvés et reportés en annexe du PLUi.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLES UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

1. En zone de risque d'inondation (aléa fort) et sur les passages de ruissellement toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics d'intérêt collectif et à condition qu'ils ne peuvent être installés en dehors de la zone inondable ou l'axe de ruissellement.
En bordure de cours d'eau et dans la vallée alluviale de la vallée de la Vanne, les sous-sols sont interdits. Ils sont fortement déconseillés dans les vallées alluviales secondaires de la CCVPO.
2. En dehors de la zone d'aléa fort d'inondation et de ruissellement, **les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

Autorisation : A

Interdiction : I

Autorisation sous condition : As.

Les conditions sont reprises dans l'article UA2

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		As
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement	A	Et As en zones inondables.
	Hébergement	A	Et As en zones inondables
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros		As
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As
	Hébergement hôtelier et touristique		As
	Cinéma		As
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	Et As en zones inondables
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	Et As en zones inondables
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	Et As en zones inondables
	Salles d'art et de spectacles	A	Et As en zones inondables
	Equipements sportifs	A	Et As en zones inondables
	Autres équipements recevant du public	A	Et As en zones inondables
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau		As
	Centre de congrès et d'exposition	I	

3. Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des mares, zones humides est dans tous les cas interdit,
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les éoliennes.
- les sous-sols en zone inondable

ARTICLE UA2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions à **destination d'exploitation agricole** ne sont autorisées que si ces constructions sont liées à l'extension modérée d'une exploitation agricole existante, **soit 30% de la surface de plancher bâtie existante**, et que ces constructions n'accueillent pas de bétail et n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les **commerces et activités de services**, les **bureaux** sont autorisés dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.
- Pour la zone concernée par des risques d'inondation (en lien avec l'étude validée en 2012), les destinations et sous-destinations autorisées doivent répondre aux règles suivantes :

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

• **Dans le secteur d'aléa fort :**

- Seules sont autorisées les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

• **Dans le secteur d'aléa moyen :**

- **ne sont autorisées que** les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient **implantées au-dessus de la cote de référence ou 1 m au-dessus du terrain naturel en l'absence de PHEC (excepté pour les annexes) :**

- . Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- . Les constructions nouvelles, les extensions et l'aménagement des constructions autorisées dans la zone à condition de limiter la surface d'emprise au sol à 150 m² par unité foncière.
- . L'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements à condition de limiter la surface d'extension à 25 m² d'emprise au sol.
- . L'aménagement de nouveaux logements dans les volumes bâtis existants.
- . Les constructions annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine mais limitées à 50 m² d'emprise au sol cumulées à la date d'approbation du PLUi.
- . Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

- **ces projets devront en outre présentés les dispositions constructives suivantes :**

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont.
- intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz.
- prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),

• **Dans le secteur d'aléa faible :**

Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas présenter de sous-sols et de présenter un premier plancher au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC)

La hauteur d'eau sera déterminée en fonction des études produites par le cabinet IPSEAU. En l'absence de données, une référence à 0.50 m au-dessus du terrain naturel sera maintenue.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

ARTICLE UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.

- une recherche de mixité des commerces en rez-de-chaussée et logement à l'étage dans un bâtiment existant présentant un commerce ou un ancien commerce et ayant préservé sa vitrine commerciale est demandée dans la mesure du possible. Cette mixité apparaît fortement conseillée dès lors qu'il ne reste qu'un commerce dans le village.

- Dans la rue de la République et dans les rues entourant la place de la Liberté de Villeneuve-l'Archevêque, et sur la place de Cerisiers et ses abords (**cf. document graphique**), les commerces en rez-de-chaussée doivent être préservés. Ils ne peuvent pas faire l'objet de changement de destination.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

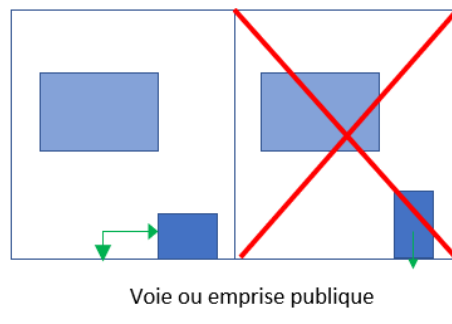
ARTICLE UA 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions principales devront respecter l'alignement existant. Une marge de recul pour l'implantation de la construction, allant jusqu'à + 1 m ou - 1 m par rapport à cet alignement est toutefois autorisée. Cette implantation pourra être différente en cas d'implantation d'un mur de clôture sur rue faisant office de respect de l'alignement existant (mur en pierre ou enduit respectant la continuité architecturale de la rue).
- La notion de cours intérieure est en effet à privilégier tant pour le fonctionnement intérieur que pour le stationnement sur la parcelle.
- A noter : En lien avec les possibilités de dérogation au principe d'alignement existant à respecter, aucun débord sur l'emprise publique n'est autorisé.
- Par dérogation aux alinéas précédents et après justifications et prise en compte de la sécurité des usagers de la voirie, sont autorisées en limite de voies ou d'emprises publiques :
 - les annexes d'emprise au sol inférieure à 9 m²,
 - les annexes de type garage supérieures à 9 m² d'emprise au sol sous condition que la sortie des véhicules ne donnent pas un accès direct sur la voie.

Le schéma suivant illustre la notion d'accès direct et indirect sur la voie.

Illustration des garages avec sorties autorisées en limite de voie et emprise publique



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions principales et les annexes doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives
- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas
 - . aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - . aux piscines (margelles comprises) qui devront respecter un recul de 3 m minimum.
- Un recul de 5 m est également imposé par rapport aux berges des cours d'eau, pour les constructions principales.

Hauteur des constructions :

- les hauteurs des constructions principales doivent respecter les hauteurs des constructions voisines existantes avec la possibilité de créer un étage supérieur pour ne pas dépasser R+1+C. (2 niveaux).
- La hauteur absolue des annexes (garages, dépendances et abris de jardins ...) ne pourra excéder 5 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Éléments architecturaux à préserver :

- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Les modifications ou remises en état sont acceptées après déclaration préalable au minimum et dans le respect de l'OAP patrimonial définissant les principes d'adaptation, de modification et d'intervention sur ces éléments repérés sur les plans graphiques.

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

Un cahier de recommandations architecturales est joint au présent PLUi. Ce cahier apporte des recommandations pour les projets ou réhabilitations en zone UA. Il permet de réfléchir à l'insertion du projet dans un village en lien avec son passé et son architecture.

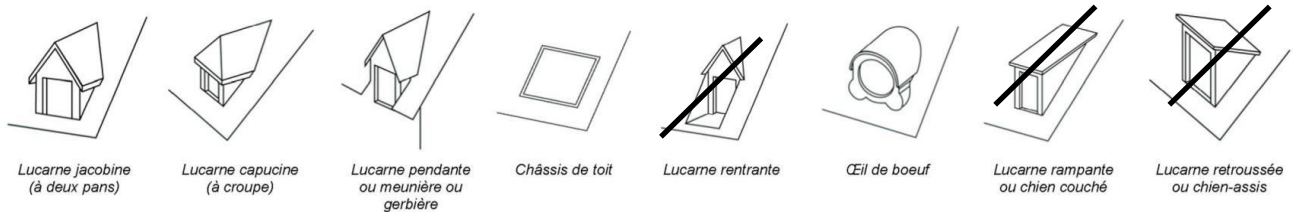
Les alinéas suivants sont à respecter et doivent permettre également une intégration dans l'urbanisme existant.

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet montagnard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.

- La majorité des maisons sont construites en moellons de pierre avec des angles ou des entourages des baies chaînés par des appareillages de briques. Ces aspects seront à préserver. Les moellons doivent être enduits, seuls les murs en brique ou en pierre de taille peuvent rester apparents. Les chaînages en briques ne doivent pas être peints ou enduits. Les couleurs et aspect des façades doivent être en harmonie avec les teintes des façades existantes et environnantes. Les couleurs criardes ou teintes vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

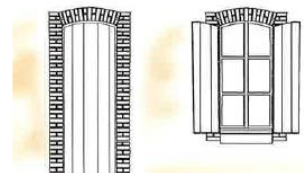
- L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques d'aspect plat dans les tons rouges à bruns nuancés. D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures traditionnelles ou avec les toitures de la construction principale par leur forme et leur couleur.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Les lucarnes autorisées sont de type bourguignonnes, à capucine ou de type châssis de toit plus haut que large (les chien assis ou couché sont interdits notamment).



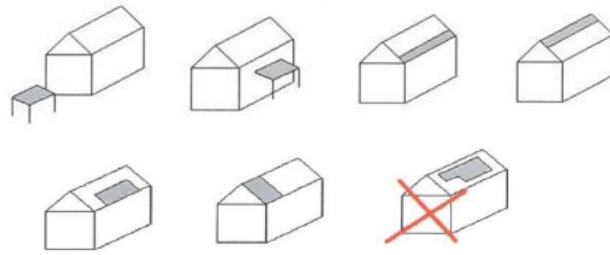
- Les ouvertures seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans la trame urbaine.

- Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Les huisseries auront l'aspect bois peint. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles du domaine public. Il est conseillé de munir les fenêtres de volets battants. Si les volets battants sont mis en place, ils auront l'aspect bois peints.



- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, sur annexes et au sol. Ils sont alignés selon une pente identique à celle du toit et peuvent être installés sur l'ensemble de la surface de toiture. Ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...) en s'appuyant sur les illustrations suivantes.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



Illustrations pour l'implantation des panneaux solaires

- Des dérogations sont admises en cas de panneaux (thermiques ou photovoltaïques) déjà présents sur le même pan de la toiture, pour des raisons de sécurité incendie, ou en présence d'une souche de cheminée ou d'ouvertures en toitures (Fenêtre de toit, lucarne ...), d'une forme de toit complexe ne permettant pas la continuité ou la forme géométrique demandée par l'alinéa précédent. Ces implantations autorisées par dérogation doivent cependant présenter une harmonie générale sur la toiture.

- Il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable ; sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante dont les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables), les dispositifs de gestion des eaux pluviales et tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

- Dans les parcelles concernées par des vergers à préserver (voir le plan graphique), les arbres fruitiers devront être préservés à hauteur de 50% au minimum des arbres existants en cas de projet d'urbanisme ou de construction nouvelle. En cas d'impossibilités techniques de préserver ce taux, des nouvelles plantations d'arbres fruitiers seront imposées en nombre identique à ceux supprimés.

Clôtures :

- les clôtures sur rue seront constituées de murs en pierre ou à défaut de mur maçonnée enduit surmonté ou non d'une grille. Elles pourront également être constituées d'une grille ou d'un grillage avec un sous-bassement inférieur à 0.50 m de hauteur et sous condition de s'intégrer au paysage urbain. La hauteur sur rue sera limitée à 2 m (sauf murs existants et à préserver) et à 0,50 m minimum pour les murs maçonnés.

ARTICLE UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral.

- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés (voir « Titre I - article 4).

ARTICLE UA 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle, division de logement ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.

- Un stationnement pour les vélos (1 m² par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et services, a minima une place pour 10 employés et prévoir le stationnement vélo pour les visiteurs.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de reception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- les cheminements doux ou ruelles inscrits aux plans graphiques doivent être préservés ainsi que les « promenades ».
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les cours intérieures sont à privilégier pour améliorer la desserte des parcelles et le stationnement.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE UA 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées (secteur UAs), l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

VOCATION DE LA ZONE

La zone U couvre les bourgs de la Communauté de Communes et les extensions récentes.

La zone U est concernée pour certaines communes par :

- des périmètres de protection des Monuments Historiques (voir les servitudes d'utilité publique en annexe).
- des risques potentiels d'inondation représentés par les figurés  sur les plans graphiques. Ces données sont issues soit de l'étude dite IPSEAU (présente en annexe du rapport de présentation) soit de données communales.
- des périmètres de protection de captage ou liés à l'aqueduc de la vallée de la vanne, dans lesquels les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux arrêtés préfectoraux qui fixent les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique.
- des risques aléa retrait-gonflement d'argile pour la commune de Les Clérimois.

La zone U est également concernée par les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés par des étiquettes indiquant le numéro de la commune et le numéro de l'élément sur la commune. Le descriptif et les recommandations et prescriptions de ces éléments sont donnés dans la pièce « OAP patrimoine ».

Elle comporte des secteurs :

- **Us où l'assainissement autonome est autorisé en lien avec les zonages d'assainissement approuvés et reportés en annexe du PLUi,**
- Up, secteur patrimonial lié à une maison forte, un château ... situé dans un village et dans lequel les constructions sont limitées à des extensions et des annexes dans le respect du patrimoine existant. (secteur Up de Les Sièges,).
- **Uoap où les articles de la zone U s'appliquent en complément des principes définies dans la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».**

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE U 1 - Destinations et sous-destinations des constructions autorisées ou interdites.

- 1 En zone de risque d'inondation (aléa fort) et sur les passages de ruissellement toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics d'intérêt collectif et à condition qu'ils ne peuvent être installés en dehors de la zone inondable.
- 2 En bordure de cours d'eau et dans la vallée alluviale de la vallée de la Vanne, les sous-sols sont interdits. Ils sont fortement déconseillés dans les vallées alluviales secondaires de la CCVPO.
- 3 En dehors de la zone d'aléa fort d'inondation, **les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

Autorisation : A

Interdiction : I

Autorisation sous condition : As.

Les conditions sont reprises dans l'article U2

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone	Autorisation sous condition Secteur Up	Autorisation sous condition Secteur Uoap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		As	I	I
	Exploitation forestière	I		I	I
Habitation	Logement	A	As en zones inondables et en Up et Uoap.	As	As
	Hébergement	A	Et As en zones inondables	As	As
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail		As	As	As
	Restauration		As	As	As
	Commerce de gros		As	I	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique		As	I	I
	Cinéma		As	I	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	Et As en zones inondables	I	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	Et As en zones inondables	I	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	Et As en zones inondables	I	I
	Salles d'art et de spectacles	A	Et As en zones inondables	I	I
	Equipements sportifs	A	Et As en zones inondables	I	I
	Autres équipements recevant du public	A	Et As en zones inondables	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I		I	I
	Entrepôt		As	As	As
	Bureau		As	As	As
	Centre de congrès et d'exposition	I		I	I

3. Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des mares, zones humides est dans tous les cas interdit,
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les éoliennes.
- les sous-sols en zone inondable

ARTICLE U 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les constructions à **destination d'exploitation agricole** ne sont autorisées que si ces constructions sont liées à l'extension modérée, d'une exploitation agricole existante, **soit 30% de la surface de plancher bâtie existante** et que ces constructions n'accueillent pas de bétail et n'entraîne pas de nuisances supplémentaires.
- Les **commerces et activités de services et les entrepôts et les bureaux** sont autorisés dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage. Les commerces ne devront pas présenter de surfaces de plancher supérieur à 300 m² sauf pour les pôles identifiés au SCOT.

- Pour la zone concernée par des risques d'inondation (en lien avec l'étude validée en 2012), les destinations et sous-destinations autorisées doivent répondre aux règles suivantes :

• **Dans le secteur d'aléa fort :**

- Seules sont autorisées les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

• **Dans le secteur d'aléa moyen :**

- **ne sont autorisées que** les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient **implantées au-dessus de la cote de référence ou 1 m au-dessus du terrain naturel en l'absence de PHEC (excepté pour les annexes) :**

- . Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- . Les constructions nouvelles, les extensions et l'aménagement des constructions autorisées dans la zone (hors logement), à condition de limiter la surface d'emprise au sol à 150 m² par unité foncière.
- . L'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements à condition de limiter la surface d'extension à 25 m² d'emprise au sol.
- . L'aménagement de nouveaux logements dans les volumes bâtis existants.
- . Les constructions annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine mais limitées à 50 m² d'emprise au sol cumulées à la date d'approbation du PLUi.
- . Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

- **ces projets devront en outre présenter les dispositions constructives suivantes :**

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont.
- intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz.
- prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),

• **Dans le secteur d'aléa faible:**

Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas présenter de sous-sols et de présenter un premier plancher au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC).

La hauteur d'eau sera déterminée en fonction des études produites par le cabinet IPSEAU. En l'absence de données, une référence à 0.50 m au-dessus du terrain naturel sera maintenue.

- Dans les secteurs « Uoap », les constructions autorisées doivent respecter les principes définis dans la pièce 3.OAP. La densité de logements /ha en Uoap est à respecter en fonction du SCOT. La densité moyenne sur ces secteurs Uoap sera de 18 logements/ha au minimum sans prendre en compte les voiries et espaces verts (soit une densité brute de 15 logts/ha) pour les 2 pôles (Villeneuve l'Archevêque et Cerisiers). Pour les villages, en secteur Uoap, la densité nette sera de 13 logts/ha et brute de 10 logts/ha avec la prise en compte des voiries et d'espaces verts ou de stationnements mutualisés.

- En secteur Up, seules des annexes et des extensions limitées, des constructions existantes et des destinations autorisées dans la zone, sont autorisées. Elles doivent être réalisées en préservant la structure du parc et de la maison de maître.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

ARTICLE U 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.

- une recherche de mixité des commerces en rez-de-chaussée et logement à l'étage dans le bâti existant ou les constructions nouvelles est demandée dans la mesure du possible.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

Un cahier de recommandations architecturales est joint au présent PLUi. Ce cahier apporte des recommandations pour les projets ou réhabilitations en zone U et UA. Il permet de réfléchir à l'insertion du projet dans un village en lien avec son passé et son architecture. Les alinéas suivants sont à respecter et doivent permettre également une intégration dans l'urbanisme existant.

- L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...) tout en s'appuyant sur l'ordonnement (ou l'alignement) des constructions existantes lorsqu'il est présent.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- En cas d'alignement de façades existant, les constructions (pignon ou façade) devront respecter l'alignement existant. Une marge de recul pour l'implantation de la construction, allant jusqu'à + 3 m ou - 3 m par rapport à cet alignement est toutefois autorisée.

- En l'absence d'alignement de façades existant ou en raison de contraintes techniques ou de sécurité, les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

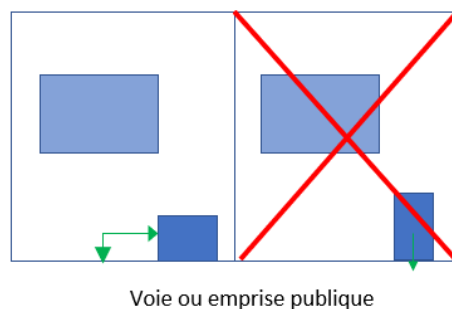
- A noter : En lien avec les possibilités de dérogation au principe d'alignement existant à respecter, aucun débord sur l'emprise publique n'est autorisé.

- Par dérogation aux alinéas précédents et après justifications et prise en compte de la sécurité des usagers de la voirie, sont autorisées en limite de voies ou d'emprises publiques :

- les annexes d'emprise au sol inférieures à 9 m²,
- les annexes de type garage supérieures à 9 m² d'emprise au sol sous condition que la sortie des véhicules ne donnent pas un accès direct sur la voie.

Le schéma suivant illustre la notion d'accès direct et indirect sur la voie.

Illustration des garages avec sorties autorisées en limite de voie et emprise publique



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, pour les constructions principales, une marge d'isolement de 3 m minimum devra être respectée. Le droit au soleil du voisin doit également être respecté.

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de réception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I

- . aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics,
- . aux piscines (margelles comprises) qui devront respecter un recul de 3 m minimum.

- Un recul de 5 m est également imposé par rapport aux berges des cours d'eau, pour les constructions principales.

Hauteurs des constructions

- les hauteurs des constructions principales doivent respecter les hauteurs des constructions voisines existantes avec une marge de + ou – 2 m de hauteur pour le faîtage. La hauteur maximale est fixée à R+2 ou R+1+C.

- La hauteur absolue des annexes (garages, dépendances et abris de jardins ...) ne pourra excéder 5 mètres au faîtage.

ARTICLE U 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Eléments architecturaux à préserver :

- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Les modifications ou remises en état sont acceptées après déclaration préalable au minimum et dans le respect de l'OAP patrimonial définissant les principes d'adaptation, de modification et d'intervention sur ces éléments repérés sur les plans graphiques.

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

Un cahier de recommandations architecturales est joint au présent PLUi. Ce cahier apporte des recommandations pour les projets ou réhabilitations en zone U et UA. Il permet de réfléchir à l'insertion du projet dans un village en lien avec son passé et son architecture. Les alinéas suivant sont à respecter et doivent permettre également une intégration dans l'urbanisme existant.

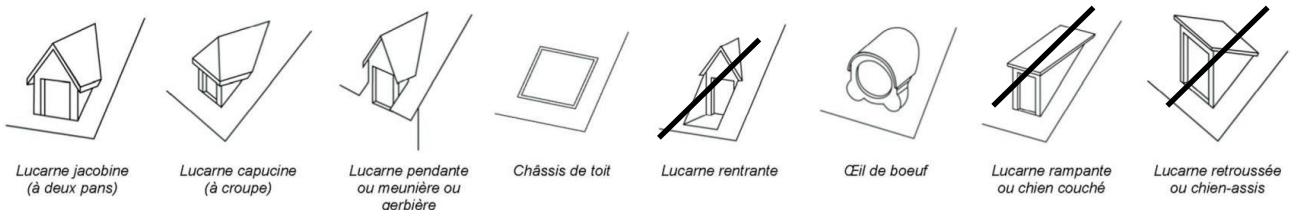
- Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet montagnard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques, pierres apparentes.... Les enduits sont de tons ocre, gris ou badigeonné blanc. Les couleurs de briques sont rouges, rouge vieillie, chaulé par un blanc. Les couleurs et teintes vives sont interdites.

- Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les dominantes des façades doivent être neutres et se rapprocher des matériaux naturels. L'emploi des matériaux brillants est interdit.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Les toitures seront à 2 pans de préférence. Des toitures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des projets nécessitant plusieurs pans et lorsqu'elles sont en harmonie avec les constructions limitrophes.

Les lucarnes autorisées sont de type bourguignonnes, à la capucine ou de type châssis de toit plus haut que large (les chien assis ou couché sont interdits notamment).



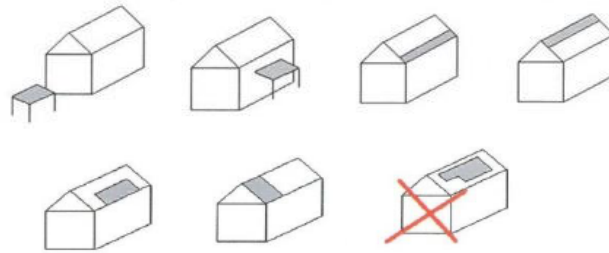
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- Les toitures des bâtiments principaux seront de teintes rouges à bruns nuancés. Les teintes noires ou grises sont autorisées sous condition de s'intégrer au paysage.

l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques. Seront également autorisées le zinc et ses teintes naturelles associées.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition de n'être pas localisés en façade donnant sur le rue, d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, sur annexes et au sol. Ils sont alignés selon une pente identique à celle du toit et peuvent être installés sur l'ensemble de la surface de toiture. Ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...) en s'appuyant sur les illustrations suivantes.



Illustrations pour l'implantation des panneaux solaires

- Des dérogations sont admises en cas de panneaux (thermiques ou photovoltaïques) déjà présents sur le même pan de la toiture, pour des raisons de sécurité incendie, ou en présence d'une souche de cheminée ou d'ouvertures en toitures (Fenêtre de toit, lucarne ...), d'une forme de toit complexe ne permettant pas la continuité ou la forme géométrique demandée par l'alinéa précédent. Ces implantations autorisées par dérogation doivent cependant présenter une harmonie générale sur la toiture.

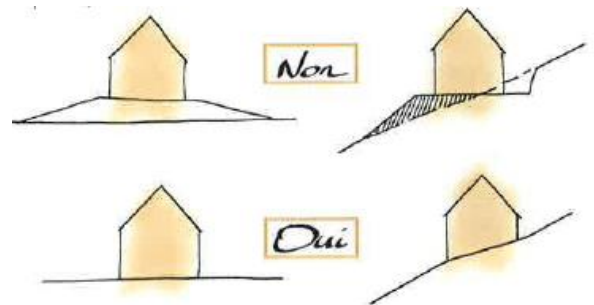
ARTICLE U 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale.
- Les mouvements de terrain modifiant de façon notable la topographie initiale du site sont interdits.

Pour cela :

1 - les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

Schéma de principe illustrant les implantations du bâti en fonction de la topographie du terrain.



2 - Le sens du faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux sauf si un parti architectural fort justifie un sens différent.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier... . Un coefficient de 60 % de la surface parcellaire non affectée aux constructions, stationnement et accès doit être maintenu en pleine terre pour permettre le maintien d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral. Les haies de conifères ou monospécifiques sont interdites.

- Dans les parcelles concernées par des vergers à préserver (voir le plan graphique), les arbres fruitiers devront être préservés à hauteur de 50% au minimum des arbres existants en cas de projet d'urbanisme ou de construction nouvelle. En cas d'impossibilités techniques

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

d'arbres fruitiers seront imposées en nombre identique à ceux supprimés.

- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés (voir « Titre I - article 4).

Clôtures :

- les clôtures sur rue seront constituées de murs en pierre ou à défaut de mur maçonné enduit surmonté ou non d'une grille. Elles pourront également être constituées d'une grille ou d'un grillage avec un sous-bassement inférieur à 0.50 m de hauteur et sous condition de s'intégrer au paysage urbain. La hauteur sur rue sera limitée à 2 m (sauf murs existants et à préserver) et à 0.50 m minimum pour les murs maçonnés.

ARTICLE U 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

- 2 places de stationnement sont demandées par logement. Une place dite « du midi » est demandée dans la mesure du possible.

- Un stationnement pour les vélos (1 m2 par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et services, a minima une place pour 10 employés et prévoir le stationnement vélo pour les visiteurs.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
--

ARTICLE U 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les cheminements doux ou ruelles inscrits aux plans graphiques doivent être préservés ainsi que les « promenades ».

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025 Date de reception de l'AR: 30/07/2025 089-248900664-DE_2025_056_01-DE A G E D I
--

ARTICLE U 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées (secteur Us), l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UX couvre les zones destinées aux activités économiques.

La zone UX est concernée par :

- des risques potentiels d'inondation représentés par les figurés  sur les plans graphiques. Ces données sont issues soit de l'étude dite IPSEAU (présente en annexe du rapport de présentation) soit de données communales.

Elle comporte des secteurs :

- UXs où l'assainissement autonome est autorisé en lien avec les zonages d'assainissement approuvés et reportés en annexe du PLUi,
- UXa où l'activité industrielle nouvelle est interdite et où le logement est autorisé.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UX 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites

1. En zone de risque d'inondation (aléa fort) et sur les passages de ruissellement toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics d'intérêt collectif et à condition qu'ils ne peuvent être installés en dehors de la zone inondable ou l'axe de ruissellement.
En bordure de cours d'eau et dans la vallée alluviale de la vallée de la Vanne, les sous-sols sont interdits. Ils sont fortement déconseillés dans les vallées alluviales secondaires de la CCVPO.
- 1 En dehors de la zone d'aléa fort d'inondation, **les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

Autorisation : A

Interdiction : I

Autorisation sous condition : As.

Les conditions sont reprises dans l'article UX2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement	I	
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail	As	Et As en zones inondables
	Restauration	A	Et As en zones inondables
	Commerce de gros	A	Et As en zones inondables
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	Et As en

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

			inondables
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	Et As en zones inondables
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	Et As en zones inondables
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	Et As en zones inondables
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A	Et As en zone inondable et en UXa
	Entrepôt	A	As en zone inondable
	Bureau	A	As en zone inondable
	Centre de congrès et d'exposition	I	

3 .Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des mares, zones humides est dans tous les cas interdit,
- les sous-sols en zone inondable
- les éoliennes.

ARTICLE UX 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Le **logement** est autorisé à condition d'être lié à l'activité principale de la zone, d'être nécessaire à l'activité (gardiennage) et d'être intégré au bâtiment d'activité.
- Les **dépôts et stockages** sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- En secteur UXa, seules les extensions des industries existantes sont autorisées.
- Les commerces de détails sont limités à 300 m² de surface de plancher sauf pour les pôles (Villeneuve l'Archevêque et Cerisiers).
- Pour la zone concernée par des risques d'inondation (en lien avec l'étude validée en 2012), les destinations et sous-destinations autorisées doivent répondre aux règles suivantes :

- **Dans le secteur d'aléa fort:**

- Seules sont autorisées les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoient aucune occupation humaine permanente.

- **Dans le secteur d'aléa moyen:**

- **ne sont autorisées que** les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient **implantées au-dessus de la cote de référence ou 1 m au-dessus du terrain naturel en l'absence de PHEC (excepté pour les annexes) :**

- . Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- . Les constructions nouvelles, les extensions et l'aménagement des constructions autorisées dans la zone à condition de limiter la surface d'emprise au sol à 150 m² par unité foncière.
- . L'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements à condition de limiter la surface d'extension à 25 m² d'emprise au sol.
- . L'aménagement de nouveaux logements dans le

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

- Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

- ces projets devront en outre présenter les dispositions constructives suivantes :

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont.
- intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz.
- prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),

• Dans le secteur d'aléa faible :

Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas présenter de sous-sols et de présenter un premier plancher au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC).

La hauteur d'eau sera déterminée en fonction des études produites par le cabinet IPSEAU. En l'absence de données, une référence à 0.50 m au-dessus du terrain naturel sera maintenue.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE UX 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Un recul de 2 m est imposé par rapport à l'alignement de la voie,

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite ou avec un recul.
- **La hauteur maximum** des constructions est limitée à 18 m. Des exceptions sont autorisés pour les éléments de superstructures ou spécifiques à l'entreprise après justification.

ARTICLE UX 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'emploi de matériaux brillants doit être limité (20% de la surface totale). Les bardages doivent être choisis dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocre ou seront réalisés en aspect bois.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

ARTICLE UX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Seuls les espaces nécessaires au bon fonctionnement de l'activité doivent être imperméabilisés. La végétalisation des espaces accessoires doit être priorisée.

- Les marges de recul sur rue ne pourront comporter de dépôts.

ARTICLE UX 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,) doit être assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Si l'activité ou son développement le nécessite, prévoir une aire de retournement pour les poids-lourds à l'intérieur de la parcelle de ladite activité.

- Les accès directs sur la l'A5 sont interdits. Les accès des riverains sur les autres routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UX 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées (UXs), l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de reception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE couvre les espaces à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif.

La zone UE est concernée pour certaines communes par :

- des risques potentiels d'inondation représentés par les figurés  sur les plans graphiques. Ces données sont issues soit de l'étude dite IPSEAU (présente en annexe du rapport de présentation) soit de données communales.
- des périmètres de protection de captage ou liés à l'aqueduc de la vallée de la vanne, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux arrêtés préfectoraux qui fixent les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

1. En zone de risque d'inondation (aléa fort) et sur les passages de ruissellement toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics d'intérêt collectif et à condition qu'ils ne peuvent être installés en dehors de la zone inondable ou l'axe de ruissellement.
En bordure de cours d'eau et dans la vallée alluviale de la vallée de la Vanne, les sous-sols sont interdits. Ils sont fortement déconseillés dans les vallées alluviales secondaires de la CCVPO.
- 1 En dehors de la zone d'aléa fort d'inondation, **les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

Autorisation : A

Interdiction : I

Autorisation sous condition : As.

Les conditions sont reprises dans l'article UE2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement		As
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique		As
	Cinéma	A	
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public		

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

collectif et services publics	publiques et assimilés		zones inondables
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	Et As en zones inondables
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	Et As en zones inondables
	Salles d'art et de spectacles	A	Et As en zones inondables
	Equipements sportifs	A	Et As en zones inondables
	Autres équipements recevant du public	A	Et As en zones inondables
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

3 .Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des mares, zones humides est dans tous les cas interdit,
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les éoliennes.
- les sous-sols en zone inondable

ARTICLE UE 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- **Le logement** est autorisé à condition d'être lié à l'activité principale de la zone, d'être nécessaire à l'activité (gardiennage). L'hébergement est autorisé sous condition de ne pas se situer dans les zones à risques d'inondation.

- **Le commerce de détails et la restauration** sont autorisés sous condition d'être liés ou nécessaires à un camping ou à un équipement collectif (piscine, stade de sport ...).

- Pour la zone concernée par des risques d'inondation (en lien avec l'étude validée en 2012), les destinations et sous-destinations autorisées doivent répondre aux règles suivantes :

• **Dans le secteur d'aléa fort:-**

- Seules sont autorisées les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

• **Dans le secteur d'aléa moyen :**

- **ne sont autorisées que** les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient **implantées au-dessus de la cote de référence ou 1 m au-dessus du terrain naturel en l'absence de PHEC (excepté pour les annexes) :**

- . Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- . Les constructions nouvelles, les extensions et l'aménagement des constructions autorisées dans la zone, à condition de limiter la surface d'emprise au sol à 150 m2 par unité foncière.
- . Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

- **ces projets devront en outre présentés les dispositions constructives suivantes :**

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

- intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz.
- prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),

• **Dans le secteur d'aléa faible :**

Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas présenter de sous-sols et de présenter un premier plancher au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC).

La hauteur d'eau sera déterminée en fonction des études produites par le cabinet IPSEAU. En l'absence de données, une référence à 0.50 m au-dessus du terrain naturel sera maintenue.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

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

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

ARTICLE UE 7 - Stationnement.

Des stationnements pour les deux-roues sont à intégrer aux équipements collectifs dans le bâtiment ou au niveau des stationnements. Dans ce dernier cas, ils seront couverts dans la mesure du possible.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE UE 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UR correspond à l'aire de repos du domaine public autoroutier situé sur la commune de Villeneuve-l'Archevêque.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UR 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

Autorisation : A

Interdiction : I

Autorisation sous condition : As.

Les conditions sont reprises dans l'article UR2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement		As
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique		As
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	I	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		As
	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau		As
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

ARTICLE UR 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les différentes constructions et utilisations du sol autorisées dans l'article UR1, sont admises à condition d'être liées à l'activité autoroutière (logement du personnel, hostellerie, restauration, ...) ou en lien avec des équipements d'intérêt collectif compatible avec l'activité autoroutière.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
--

ARTICLE UR 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Les hauteurs des constructions sont limitées à 10 m pour les constructions hors hôtel. Dans ce cas, elles peuvent être de 25 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

ARTICLE UR 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

L'aire d'autoroute doit présenter un projet paysager permettant d'intégrer les différents stationnements ou équipements.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
--

ARTICLE UR 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025 Date de reception de l'AR: 30/07/2025 089-248900664-DE_2025_056_01-DE A G E D I
--

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER.**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU et 1AUE.

VOCATION DES ZONES

La zone 1AU est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone 1AUE est destinée à l'accueil de construction d'équipement d'intérêt collectif et d'hébergement pour personnes âgées.

La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les zones pourront s'ouvrir soit au coup par coup soit en une ou plusieurs opérations d'ensemble suivant les principes énoncés dans le règlement et la pièce n°3 (O.A.P.) pour chaque zone 1AU.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent ainsi les conditions d'aménagement et d'équipement des zones.

Elle comporte des secteurs :

- 1AUs où l'assainissement autonome est autorisé en lien avec les zonages d'assainissement approuvés et reportés en annexe du PLUi,

Elle est concernée par :

- des risques potentiels d'inondation représentés par les figurés  sur les plans graphiques. Ces données sont issues soit de l'étude dite IPSEAU (présente en annexe du rapport de présentation) soit de données communales.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - Destinations et sous-destinations des constructions autorisées ou interdictions

- 1 En bordure de cours d'eau et dans la vallée alluviale de la vallée de la Vanne, les sous-sols sont interdits. Ils sont fortement déconseillés dans les vallées alluviales secondaires de la CCVPO.

- 2 En dehors de la zone d'aléa fort d'inondation, **les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

Autorisation : A

Interdiction : I

Autorisation sous condition : As.

Les conditions sont reprises dans l'article 1AU2.

Pour la zone 1AUE, les constructions sont limitées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics et aux hébergements.

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

	Hébergement		As
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As
	Hébergement hôtelier et touristique	I	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		As
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public		As
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau		As
	Centre de congrès et d'exposition	I	

3. Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des mares, zones humides est dans tous les cas interdit,
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les éoliennes.
- les sous-sols en zone inondable et dans la vallée de la Vanne

ARTICLE 1AU 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1AU.1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants :

- . être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
- . s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),
- . être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les projets d'aménagement et les opérations d'urbanisme doivent respecter notamment la densité de logements /ha qui est définie dans la pièce 3 .OAP.
La densité moyenne sur ces zones 1AU sera de 18 logements/ha au minimum sans prendre en compte les voiries et espaces verts (soit une densité brute de 15 logts/ha) pour les 2 pôles (Villeneuve l'Archevêque et Cerisiers). Pour les villages en cas de création de zone 1AU, la densité nette sera de 13 logts/ha et brute de 10 logts/ha avec la prise en compte de voirie et d'espaces verts.

- Pour la zone 1AUE, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif, avec les sous-destinations : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les sous-destinations de type « équipements de santé ou maison sénior ou médicalisée » et les hébergements en lien avec ce type de destination. Elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble.

- Pour la zone 1AU « Foissy-sur-Vanne », l'urbanisation sera possible au coup par coup dès réalisation de la voirie permettant la desserte et la place de retournement.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

- Pour la zone 1AU « Villeneuve l'Archevêque », plusieurs opérations d'ensemble sont autorisées dans le respect des principes généraux afin de permettre une programmation des constructions dans le temps.

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- En l'absence d'alignement particulier ou en raison de contraintes techniques ou de sécurité, les constructions principales doivent s'implanter à 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique. Des principes différents peuvent être admis dans le respect des principes des OAP ou dans le cadre d'une opération d'ensemble permettant de produire une densité de logements supérieure à celle définie par le PLUi.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce dernier cas, pour les constructions principales, une marge d'isolement de 3 m minimum devra être respectée. Le droit au soleil du voisin doit également être respecté.

- Un recul obligatoire de 3 m minimum est imposé pour les constructions principales jouxtant les limites de la zone 1AU par rapport à une zone U existante.

Hauteurs des constructions

- les hauteurs des constructions principales doivent respecter les hauteurs des constructions voisines existantes avec une marge de 1 étage. La hauteur maximale est fixée à R+2 ou R+1+C.

ARTICLE 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La pièce 3.OAP définit l'intégration des zones dans le paysage et au niveau de l'opération. Une notice paysagère sera demandée lors du dépôt du ou des permis d'aménager.

Les autres alinéas de la zone U s'appliquent à la zone 1AU.

ARTICLE 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale.
- Les mouvements de terrain modifiant de façon notable la topographie initiale du site sont interdits.

Pour cela :

- 1 - les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

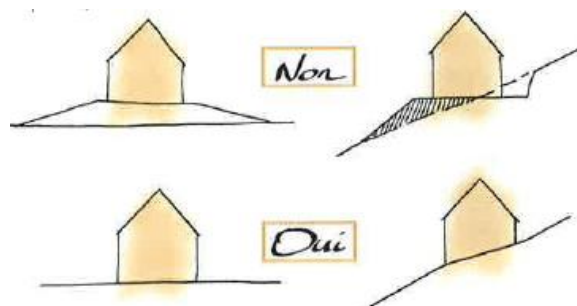


Schéma de principe illustrant les implantations du bâti en fonction de la topographie du terrain

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

2 - Le sens du faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux sauf si un parti architectural fort justifie un sens différent.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier... . Un coefficient de 60 % de la surface parcellaire non affectée aux constructions, stationnement et accès doit être maintenu en pleine terre pour permettre le maintien d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables. Ce coefficient est réduit en cas de logement collectif (immeuble ou maison mitoyenne) à 40% ou il peut être mutualisé dans le cas des opérations sur la zone 1AU « Villeneuve l'Archevêque ».

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral. Les haies de conifères ou monospécifiques sont interdites.

Clôtures :

- les clôtures sur rue seront constituées de murs en pierre ou à défaut de mur maçonnée enduit surmonté ou non d'une grille. Elles pourront également être constituées d'une grille ou d'un grillage avec un sous-bassement inférieur à 0.50 m de hauteur et sous condition de s'intégrer au paysage urbain. La hauteur sur rue sera limitée à 2 m (sauf murs existants et à préserver) et à 0.50 m minimum pour les murs maçonnés.

ARTICLE 1AU 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

- 2 places de stationnement sont demandées par logement. Une place dite « du midi » est demandée dans la mesure du possible.

- Un stationnement pour les vélos (1 m2 par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et services, a minima une place pour 10 employés et prévoir le stationnement vélo pour les visiteurs.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
--

ARTICLE 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

- Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles. La pièce OAP définit ces liaisons.

ARTICLE 1AU 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de reception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I

d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées (secteur 1AUs), l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de reception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUX dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

La zone 1AUX est destinée à l'accueil d'activités économiques.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Pour le secteur 1AUX1 de Bagneaux-Villeneuve l'Archevêque, une étude spécifique a été réalisée pour permettre de déroger à l'article L 111.1.6 du code de l'urbanisme. Cette étude a permis de définir les principes de l'OAP et pour partie dans le règlement. Elle est issue des PLU approuvés de Bagneaux et Villeneuve l'Archevêque et est jointe en annexe du rapport de présentation. L'OAP a été adaptée en lien avec la modification dite de droit commun approuvée en mai 2025.

Pour le secteur 1AUXa (de Villeneuve l'Archevêque), une ou deux opérations d'ensemble sont autorisées. Le secteur est dédié à l'extension des entreprises de la zone UX limitrophes.

Pour le secteur 1AUXb (de Villeneuve l'Archevêque), le coup par coup est autorisé en raison de la présence des réseaux et des accès routiers indépendants. Cette zone est à destination des artisans et petites industries ou services.

Le secteur 1AUX de Cerisiers pourra également s'ouvrir à l'urbanisation au coup par coup en raison de la présence des accès routiers indépendants possibles sur la voirie existante.

La pièce 3.OAP définit les principes d'aménagement de ces zones en complément du règlement.

Elle est concernée par :

- des risques potentiels d'inondation représentés par les figurés  sur les plans graphiques. Ces données sont issues soit de l'étude dite IPSEAU (présente en annexe du rapport de présentation) soit de données communales.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUX 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement	I	
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail		As
	Restauration	A	
	Commerce de gros	A	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A	
	Entrepôt	A	
	Bureau	A	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Usages et affectations soumis à des conditions particulières ou interdits :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant
- Les établissements classés au titre de la directive SEVESO 1 sont interdits.

ARTICLE 1AUX 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Le logement est autorisé à condition d'être lié à l'activité principale de la zone, d'être nécessaire à l'activité (gardiennage) et d'être intégré au bâtiment d'activité.
- Les dépôts et stockages sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone. Ces dépôts doivent ne peuvent pas être implantées dans les marges de recul définies suite à l'étude de dérogation en lien avec l'article L111.6 du code de l'urbanisme. Dans ces zones de reculs seuls des équipements publics d'infrastructures sont autorisés et des plantations.
- L'artisanat et le commerce de détails sont interdits dans le secteur 1AUX1 de Bagneaux-Villeneuve l'Archevêque.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUX 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour le secteur 1AUX1 de Bagneaux-Villeneuve l'Archevêque, en lien avec l'étude L111-8 de dérogation, les marges de recul sont de 100 m de l'axe de l'A5 et de 60 de l'axe de la RD660. Les façades sur ces axes routiers devront être traitées en façade « principales » et non en arrière d'industrie (dépôt, accès aux quais ...). Elles seront implantées de façon harmonieuse entre-elles par rapport à l'A5 ou à la RD660.

- Un recul de 2 m minimum est imposé par rapport à l'alignement de la voie pour les autres secteurs 1AUX à l'exception des **secteurs 1AUXa et 1AUXb où un recul de 5 m est imposé par rapport à la rue de Vauluisant**. Il est de 5 m minimum pour les voiries internes pour le secteur 1AUX1.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont autorisées en limites séparatives dès lors que les mesures de prévention ou coupe-feu sont prévues et mentionnées lors du dépôt de permis.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Hauteurs des constructions :

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 18 m. Des exceptions sont autorisées pour les éléments de superstructures ou spécifiques à l'entreprise.

ARTICLE 1AUX 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'emploi de matériaux brillants doit être limité (20% de la surface totale). Les bardages doivent être choisis dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocre mais dans des tonalités peu soutenues ou seront réalisés en aspect bois.

- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. L'emploi exclusif du blanc pur et des teintes vives, ainsi que les couleurs fluorescentes, est interdit. Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à quatre couleurs par bâtiment, à partir d'un camaïeu de gris, soit des couleurs primaires (jaune, bleu, rouge) soit d'un mélange de ces couleurs. Les couleurs complémentaires pourront aussi être employées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architectures (baies, moulures).

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement ou des ruptures de coloris.

- Les façades de longueur supérieure à 30 m doivent présenter des décrochements en volume

- Les clôtures sur rue sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement au droit des portails.

Elles devront constituer des ensembles homogènes, de préférence formées de grillages, doublées ou non de haies composées d'essence locales. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 m, éléments de portails compris. Les clôtures pleines ne sont pas autorisées.

ARTICLE 1AUX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Seuls les espaces nécessaires au bon fonctionnement de l'activité doivent être imperméabilisés. La végétalisation des espaces accessoires doit être priorisée. La pièce 3.OAP définit les zones d'espaces verts, de plantation obligatoires et de gestion des eaux pluviales pour le secteur 1AUX1.

- Les marges de recul sur la RD660 ne pourront comporter de dépôts pour le secteur 1AUX1.

ARTICLE 1AUX 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Des stationnements vélos doivent être proposés pour les employés et pour les visiteurs.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE 1AUX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.**

- Si l'activité ou son développement le nécessite, prévoir une aire de retournement pour les poids-lourds à l'intérieur de la parcelle de ladite activité.

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès directs sur la l'A5 sont interdits. Les accès des riverains sur les autres routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Un seul accès depuis la RD660 sera autorisé sur le secteur 1AUX1 en accord avec le gestionnaire de la route départementale.

ARTICLE 1AUX 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AUX ne dispose pas en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son urbanisation est ainsi subordonnée à une modification du PLUi ou à une procédure de déclaration de projet. La zone 2AUX ne pourra également s'ouvrir à l'urbanisation qu'après la zone 1AUX1 sauf projet d'intérêt majeur dont les besoins couvrent l'ensemble de la zone 1AUX.

La zone 2AUX est destinée à l'accueil d'activités économiques.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Une étude spécifique a été réalisée pour permettre de déroger à l'article L 111.1.6 du code de l'urbanisme. Cette étude est reprise dans l'OAP et pour partie dans le règlement.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 2AUX 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement		As
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros		As
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As
	Hébergement hôtelier et touristique		As
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie		

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

tertiaire			
	Entrepôt		As
	Bureau		As
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Usages et affectations soumis à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant

ARTICLE 2AUX 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les destinations autorisées dans la zone restent soumises à une procédure de modification du PLUi ou à condition que le projet d'activités économiques couvre l'ensemble de la zone 1AUX et la zone 2AUX.
- En cas de projet couvrant l'ensemble de la zone 1AUX1 et de la zone 2AUX, les articles de la zone 1AUX1 s'appliqueront à la zone 2AUX.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUX 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Les marges de recul sont de 100 m de l'axe de l'A5 et de 60 de l'axe de la RD660. Les façades sur ces axes routiers devront être traitées en façade « principales » et non en arrière d'industrie (dépôt, accès aux quais ...). Elles seront implantées de façon harmonieuse entre-elles par rapport à l'A5 ou à la RD660.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont autorisées en limites séparatives dès lors que les mesures de prévention ou coupe-feu sont prévues et mentionnées lors du dépôt de permis.

Hauteurs des constructions :

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 18 m. Des exceptions sont autorisés pour les éléments de superstructures ou spécifiques à l'entreprise.

ARTICLE 2AUX 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Se référer à 1AUX1

ARTICLE 2AUX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Se référer à 1AUX1

ARTICLE 2AUX 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

- Des stationnements vélos doivent être proposés pour les employés et pour les visiteurs.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Si l'activité ou son développement le nécessite, prévoir une aire de retournement pour les poids-lourds à l'intérieur de la parcelle de ladite activité.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès directs sur la l'A5 sont interdits. Les accès des riverains sur les autres routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Un seul accès depuis la RD660 sera autorisé sur la zone 1AUX1 en accord avec le gestionnaire de la route départementale.

ARTICLE 2AUX 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de reception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones agricoles dites zones A concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par :

- des risques potentiels d'inondation représentés par les figurés  sur les plans graphiques. Ces données sont issues soit de l'étude dite IPSEAU (présente en annexe du rapport de présentation) soit de données communales.
- des risques de ruissellement indiqués sur les documents graphiques par des flèches bleues.
- des haies, bosquets et vergers de valeur écologique ou de production, (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) cf. **Titre I article 4**, ainsi que des Espaces Boisés Classés.
- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés par des étiquettes indiquant le numéro de la commune et le numéro de l'élément sur la commune. Le descriptif et les recommandations et prescriptions de ces éléments sont donnés dans la pièce « OAP patrimoine ».
- les périmètres de protection de captage (qui ont été reportés sur les plans graphiques d'ensemble des communes) et dans lesquels les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux arrêtés préfectoraux qui fixent les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique
- des périmètres de protection des Monuments Historiques (*voir les servitudes d'utilité publique en annexe*).

La zone A comporte :

- un secteur dénommé A cor au sein duquel sont interdits les nouveaux bâtiments agricoles afin de préserver les continuités écologiques. Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions ainsi que les loges ou abris pour animaux permettant notamment la gestion des paysages et des milieux.
- un secteur Ap au sein duquel sont interdits les nouveaux bâtiments agricoles afin de préserver le paysage remarquable (coteaux de Cerisiers).
- un secteur Ax : réservé aux stockages agricoles considéré comme un STECAL
- un secteur Ab : réservé aux autres équipements recevant du public (type cabane de chasse) considéré comme un STECAL

Dans la zone A, sont repérées sur le document graphiques des constructions pouvant changer de destination par un symbole (les couleurs indiquent les changements de destinations possibles). Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestier (CDPENAF).

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

- 1 En zone de risque d'inondation ou sur les passages de ruissellement toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics d'intérêt collectif et à condition qu'ils ne puissent être installés en dehors de la zone inondable.
- 2 En bordure de cours d'eau ou dans les vallées alluviales, les sous-sols sont interdits.
- 3 En dehors de la zone d'inondation moyenne à fort,, **les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées** sont indiquées dans les tableaux ci-dessous de la manière suivante :

Autorisation : A

Interdiction : I

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Autorisation sous condition : As. Les conditions sont reprises dans l'article A2

Pour la zone A

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement		As
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique		As
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public		As
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Pour les différents secteurs et les changements de destinations

Destination	Sous-destination	Secteur Ab	Secteur Acor	Secteur Ap	Secteur Ax	Changement de destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	As extensions uniquement	I	As	As
	Exploitation forestière	I	I	I	I	I
Habitation	Logement	I	I	I	I	As
	Hébergement	I	I	I	I	As
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I	As
	Restauration	I	I	I	I	As
	Commerce de gros	I	I	I	As	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I	I	I	As
	Cinéma	I	I	I	I	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	As	As	As	As	-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I	I
	Equipements sportifs	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	As	I	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	As
	Bureau	I	I	I	I	As
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I

Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les défrichements des espaces boisés classés.
- Les sous-sols en zone inondable, en bordure de cours et dans les vallées alluviales.

A noter : en secteur Acor les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

ARTICLE A 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

1. Dans l'ensemble de la zone A et dans les différents secteurs

- **Est autorisée la destination suivante** « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » pour les équipements publics et sous condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans ce cadre les éoliennes et les exploitations photovoltaïques sont autorisées dans les mêmes conditions. En secteur Ab, les cabanes de chasse ou autre équipement d'intérêt collectif recevant du public sont autorisées dans les mêmes conditions.

- Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les haies, bosquets et vergers (représentés sur les plans graphiques au titre de l'article L 151-23)

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

doivent être précédés d'une déclaration préalable et présenter des compensations (cf. Titre I – article 4). En cas de nécessité de suppression de haies ou de bosquets, une compensation à hauteur de 100% sera demandée.

- En secteur de risque d'inondation faible, les extensions sont autorisées sous condition d'être implantées au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues ou au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

2. En dehors de secteurs Acor, Ap, Ax et Ab (soit pour la zone A lorsque la construction n'est pas à destination agricole) :

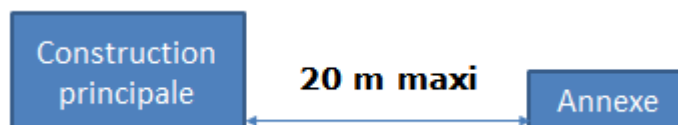
- **Les changements de destinations autorisés dans la zone pour les bâtiments repérés sur le plan graphique, l'adaptation et la réfection des constructions existantes** ne sont autorisés que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Sont autorisées, les **habitations** liées et nécessaires à l'exploitation agricole, les **logements** et leurs annexes des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation » soit 1 seul logement par exploitation unipersonnelle, étendu à 2 logements en cas de groupements agricoles (style GAEC ou regroupement de famille) dans ce cas, un des 2 logement doit être intégré au corps de ferme. Ce ou ces logements doivent être implantés dans un périmètre de 50 m maximum du bâtiment d'exploitation principal.

- Sont autorisées également :

- 1 - les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation si ces extensions sont d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol maximale de 50 m² et une hauteur limitée à la construction existante et qu'elle ne crée pas de nouveau logement ;
- 2 - les annexes accolées ou non, seulement si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale à usage d'habitation, que ces annexes ne servent pas d'habitation et qu'elles soient de 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher maximale cumulées à partir de la date d'approbation du PLUi.

Le schéma ci-dessous illustre les conditions de distance entre la construction principale et l'annexe :



3 - Ne sont pas prises en compte les annexes de type piscines couvertes ou non, les bûchers et les garages ouverts sur 3 côtés minimum avec une structure bois, qui elles sont limitées à une surface de plancher et ou d'emprise au sol maximale de :

- * 50 m² pour les piscines (margelle et locaux techniques compris)
 - * 30 m² pour les bûchers et appentis
 - * 25 m² pour les garages ouverts sur 3 côtés minimum avec une structure bois
- La distance est de 40 m maximale entre l'annexe et la construction principale.

Le schéma ci-dessous illustre les conditions de distance entre la construction principale et l'annexe :



Ces extensions et annexes ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Sont autorisés également les habitations et les hébergements (gîtes et chambre d'hôtes) dans les constructions existantes ainsi qu'en en cas de changement de destination des bâtiments repérés sur le plan graphique (étoile de couleur). Le nombre de logements dans ce cas est limité à 3 par bâtiments repérés.

- **L'artisanat et commerce de détail** est autorisé sous condition :

- d'être nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation ou du groupement auxquels ils

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de reception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I

appartiennent. En cas de création d'une surface de vente celle-ci est limitée à 25 m² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les réserves et annexes de stockage.

- ou d'être intégrés dans un bâtiment repéré et pouvant changer de destination (étoile de couleur). En cas d'activités existante non agricole une extension modérée (30% de la surface de plancher) est autorisée.

- Les sous-destinations restauration et hébergement hôtelier sont autorisées sous condition d'être intégrées dans une construction existante présentant cette destination ou d'être intégrées dans un bâtiment **repéré sur le plan graphique** pouvant changer de destination.

3 - En secteur Acor : sont autorisées les extensions des constructions agricoles existantes sous réserve de ne pas entraver les continuités écologiques. Une analyse zone humide sera demandée en lien avec la loi sur l'eau avec compensation si nécessaire dans le respect du SDAGE. En cas de clôtures, celles-ci présenteront une transparence pour les circulations de la faune. Les clôtures trois-fils sont ainsi autorisées. Les abris pour animaux sont également autorisés.

4 - En secteur Ax : sont autorisés les silos de stockages à vocation agricole uniquement (destination Commerce de gros).

5 - Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques doivent être préservés dans toutes leurs caractéristiques. Les éléments sont décrits dans une pièce OAP spécifique.

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré, et non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable. Ils doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, paysager et historique notamment).

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

- Les constructions ne devront pas présenter de volumes ni d'implantation nuisant à la qualité paysagère du site, sauf cas exceptionnel nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole.

- Les constructions autorisées devront s'implanter avec une marge de recul de 15 m de part et d'autres de la rive des rus permanents et temporaires repérés sur le plan graphique ou par rapport aux asscs.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- En dehors des villages et hameau, une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies doit être respectée. Cette distance pourra être différente pour les constructions riveraines des routes départementales soit :

- un recul de 75 m de l'axe de la RD 660 sauf étude spécifique.
- un recul de 25 m de l'axe de la RD 905.
- un recul de 10 m de l'axe des RD 84, RD 28, RD 54, RD 30 et RD 20 avec un minimum de 5 m de l'alignement.

- Dans les villages ou hameau, les implantations des constructions principales présenteront un recul de 4 m minimum sauf alignement particulier qui devra être respecté.

- Toutefois les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics de faible emprise et pour des motifs de sécurité (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, etc ...) il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions autorisées peuvent être implantées ~~sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.~~

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

- Si les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, une distance minimale de 3 m doit être respectée pour les constructions principales. Les annexes sont libres d'implantation.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics de faible emprise.

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

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Hauteur des constructions :

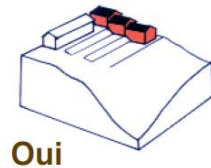
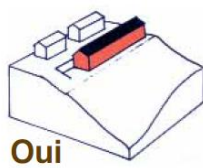
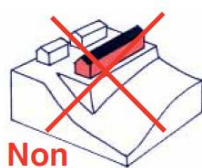
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - . 18 m au total pour les silos (superstructures comprises), cette hauteur est portée à 60 m pour le secteur Ax
 - . 18 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
 - . R+1+C pour les autres constructions et notamment les constructions à usage d'habitation.
 - . 3,50 m à l'égout de toiture pour les annexes des constructions d'habitations, les lieux de vente agricole lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux bâtiments existants et pour le secteur Ab.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements de superstructures, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.
- Pour le secteur Ab, considéré comme un STECAL, un coefficient d'emprise au sol maximum de 0.5 est imposé.
- Pour le secteur Ax, considéré comme un STECAL, un coefficient d'emprise au sol maximum de 0.4 est imposé pour l'ensemble des constructions (actuelles et futures) par rapport à la surface du secteur Ax.

ARTICLE A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Pour les constructions agricoles :

- Il est recommandé de réaliser la construction sur un secteur à la topographie la plus plane possible afin de limiter les terrassements. Il est préconisé de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, il est conseillé d'implanter les bâtiments longs parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



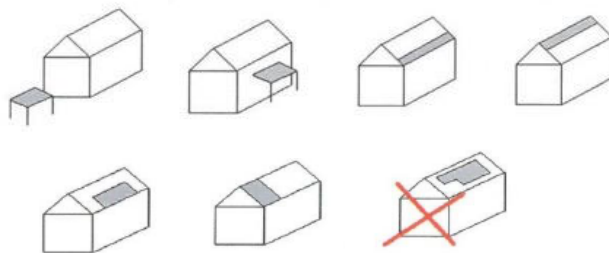
- Le bardage bois est conseillé pour les bâtiments agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées ou de tout autre matériau. L'aspect galvanisé, les teintes réverbérantes, blanc pur sont interdits.

Pour les constructions d'habitations :

- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur. Les annexes devront cependant présenter des pentes de toiture supérieures à 30°.
- Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou à la capucine ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges lorsqu'ils donnent sur le domaine public.
- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de c

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de reception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, sur annexes et au sol. Ils sont alignés selon une pente identique à celle du toit et peuvent être installés sur l'ensemble de la surface de toiture. Ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...) en s'appuyant sur les illustrations suivantes.



Illustrations pour l'implantation des panneaux solaires

- Des dérogations sont admises en cas de panneaux (thermiques ou photovoltaïques) déjà présents sur le même pan de la toiture, pour des raisons de sécurité incendie, ou en présence d'une souche de cheminée ou d'ouvertures en toitures (Fenêtre de toit, lucarne ...), d'une forme de toit complexe ne permettant pas la continuité ou la forme géométrique demandée par l'alinéa précédent. Ces implantations autorisées par dérogation doivent cependant présenter une harmonie générale sur la toiture.

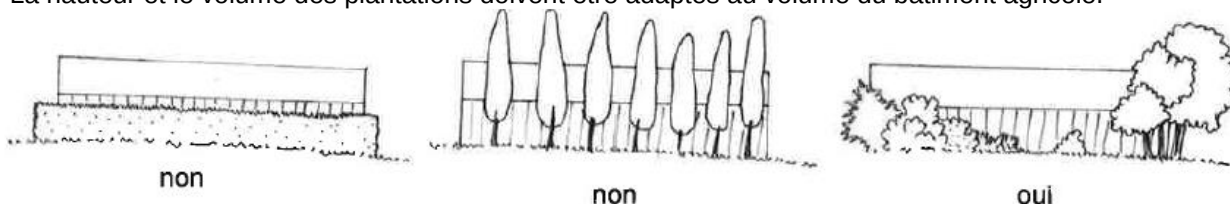
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.

- Clôture des constructions d'habitation (en dehors de clôtures agricoles 3 fils) : La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres, éléments de portails non compris.

ARTICLE A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

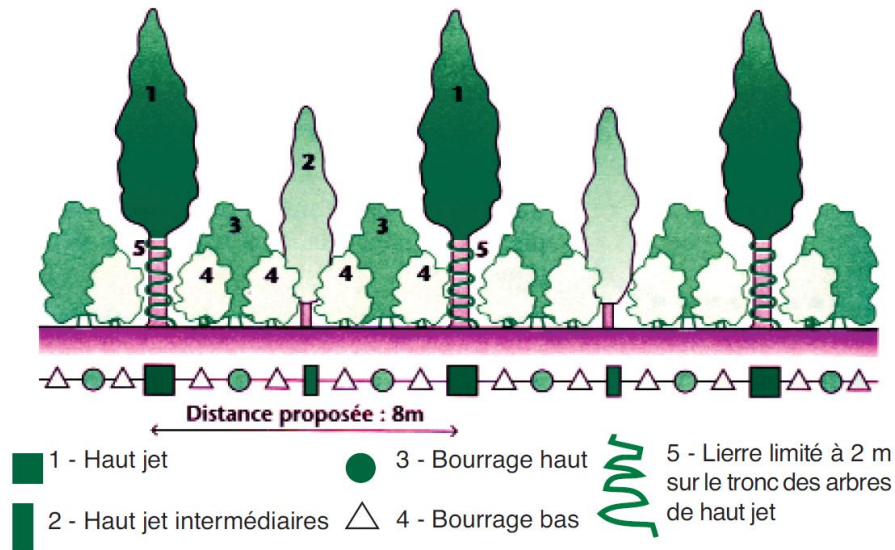
- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume du bâtiment agricole.



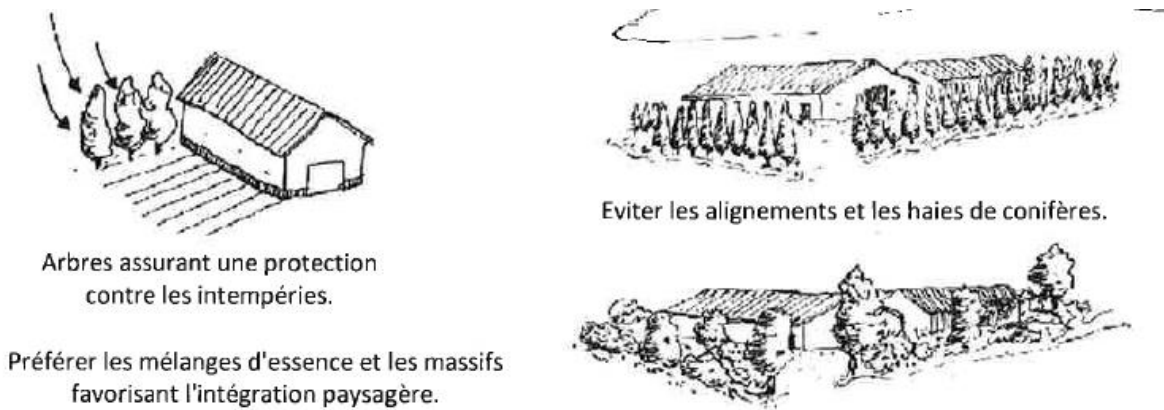
Règles générales pour les plantations :

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments....
- Le végétal doit servir d'écran à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).

Exemple de la structure d'une plantation d'accompagnement d'un bâtiment agricole ou de plantation nouvelle de type bosquet ou haie :



Les implantations suivantes sont également à prendre en compte :



- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés ou compensés (voir « Titre I - article 4).

ARTICLE A 7 - Stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions d'habitation (en lien avec l'agriculture ou non ou liées à des constructions existantes pouvant changer de destination vers le logement), le nombre de places de stationnement (garage compris) est de 2 minimum par logement

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

- Les voies doivent posséder des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes. A défaut, l'alimentation en eau potable par puits de forage, citerne, source privée est admise dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, lorsque le réseau collectif ne passe pas au droit de la parcelle. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), excepté dans les secteurs à risques de glissement ou en cas d'impossibilité technique : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales, notamment avant rejet vers le réseau collecteur ou l'exutoire naturel.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025

Date de reception de l'AR: 30/07/2025

089-248900664-DE_2025_056_01-DE

A G E D I

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

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.

La zone N est concernée par :

- des risques de ruissellement indiqués sur les documents graphiques par des flèches bleues.
- des haies, bosquets et vergers de valeur écologique ou de production, (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) **cf. Titre I article 4** ainsi que des Espaces Boisés Classés en Ncor.
- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés par des étiquettes indiquant le numéro de la commune et le numéro de l'élément sur la commune. Le descriptif et les recommandations et prescriptions de ces éléments sont donnés dans la pièce « OAP patrimoine ».
- les périmètres de protection de captage et d'aqueduc (qui ont été reportés sur les plans graphiques d'ensemble des communes) pour lesquels les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux arrêtés préfectoraux qui fixent les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique
- des risques potentiels d'inondation représentés par les figurés  sur les plans graphiques. Ces données sont issues soit de l'étude dite IPSEAU (présente en annexe du rapport de présentation) soit de données communales.
- des périmètres de protection des Monuments Historiques (*voir les servitudes d'utilité publique en annexe*).

La zone N comporte :

- un secteur dénommé Ncor (bosquets, boisements) au sein duquel sont interdits les nouvelles constructions afin de préserver les continuités écologiques excepté les équipements publics.
- un secteur Ncv lié à la vallée de la Vanne, pour lequel une OAP thématique décrit les actions et règles imposées notamment pour les ripisylves, les bâtiments agricoles. et les nouvelles constructions en lien avec une activité présente sur le secteur.
- un secteur Nf où les exploitations forestières sont autorisées.
- un secteur Nb : réservé aux autres équipements recevant du public (type cabane de chasse) considéré comme un STECAL.
- un secteur Nt lié aux constructions troglodytiques existantes.

Dans la zone N, sont repérées sur le document graphique des constructions pouvant changer de destination par un symbole (les couleurs indiquent les changements de destinations possibles). Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS,

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites

- 1 En zone de risque d'inondation (aléa moyen et fort), en secteurs Nb, Ncor ou sur les passages de ruissellement toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics d'intérêt collectif et à condition qu'ils ne peuvent être installés en dehors de la zone inondable.
- 2 En bordure de cours d'eau ou dans les vallées alluviales, les sous-sols sont interdits.

- 3 En dehors de la zone d'aléa moyen à fort d'inondation, des secteurs Nb, Nt, **les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

Autorisation : A

Interdiction : I

Autorisation sous condition : As.

Les conditions sont reprises dans l'article N2

Pour la zone N

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		As
	Exploitation forestière		As
Habitation	Logement		As
	Hébergement		As
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail		As
	Restauration	I	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique	I	
	Cinéma	I	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Équipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public		As
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau		As
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Pour les secteurs

Destination	Sous-destination	Secteur Nb	Secteur Ncor	Secteur Ncv	Secteur Nf	Secteur Nt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	As	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	A	I
Habitation	Logement	I	I	As	I	As
	Hébergement	I	I	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat de commerce de détail	I	I	As	I	I
	Restauration	I	I	As	I	I

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

	Commerce de gros	I	I	I	I	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	As	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique		I	As	I	I
	Cinéma	I	I	I	I	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	As	As	As	As	As
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I	I
	Equipements sportifs	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	As	I	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I

Usages et affectations des sols interdits :

- Le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement,
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les défrichements des espaces boisés classés.
- Les sous-sols en secteur Ncv.

A noter : en secteur Ncor les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

ARTICLE N 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

1 – dans l'ensemble de la zone et des secteurs :

- Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les haies, bosquets, vergers doivent être précédés d'une déclaration préalable. (cf. Titre I chapitre 4). Ils doivent compenser la destruction autorisée à hauteur de 100%.

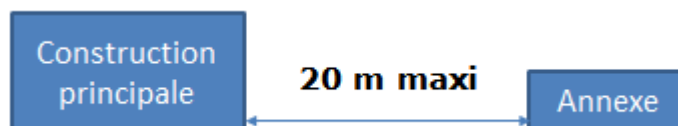
- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans le secteur inondable, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés que s'il est démontré que les constructions ne peuvent pas être réalisées en dehors de la zone inondable. Les constructions devront être transparentes d'un point de vue hydraulique. Une étude hydraulique pourra être exigée en Ncv.

2 - Dans la zone N et le secteur Nt, (à l'exception des secteurs Nb, Nf, Ncor) sont en outre autorisées sous condition, les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- 1 - les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation si ces extensions sont d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol maximale de 50 m² et une hauteur limitée à la construction existante et qu'elle ne crée pas de nouveau logement ;
- 2 - les annexes accolées ou non, seulement si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale à usage d'habitation, que ces annexes ne servent pas d'habitation et qu'elles soient de 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher maximale cumulées à partir de la date d'approbation du PLUi.

Le schéma ci-dessous illustre les conditions de distance entre la construction principale et l'annexe :

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



- 3 - Ne sont pas prises en compte les annexes de type piscines couvertes ou non, les bûchers et les garages ouverts sur 3 côtés minimum avec une structure bois, qui elles sont limitées à une surface de plancher et ou d'emprise au sol maximale de :
- * 50 m² pour les piscines (margelle et locaux techniques compris)
 - * 30 m² pour les bûchers et appentis
 - * 25 m² pour les garages ouverts sur 3 côtés minimum avec une structure bois
- La distance est de 40 m maximale entre l'annexe et la construction principale.
- Le schéma ci-dessous illustre les conditions de distance entre la construction principale et l'annexe :



- 4 - L'adaptation, la réfection, les extensions et annexes des autres constructions existantes (exploitation agricole, exploitation forestière, hébergement, bureau) ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3 - Dans les secteurs Ncor :

Toutes les constructions et installations sont interdites hormis :

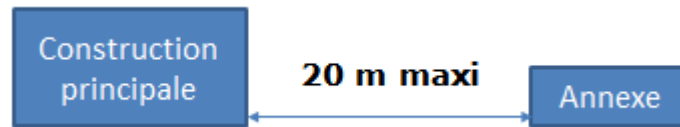
- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Ces constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et si elles sont compensées et qu'elles ne sont pas concernées par un espace boisé classé.

4 - Dans les secteurs Ncv et en dehors des zones inondables d'aléa moyen à fort : sont autorisées également les constructions à destination et sous-destination suivantes :

- les constructions et les extensions agricoles si elles sont liées à des exploitations existantes ou si elles sont liées à des délocalisations de bâtiments existants dans la vallée de la Vanne. Ces constructions doivent être implantées dans le respect des zones humides et des continuités écologiques (cf. pièce 3. OAP - chapitre OAP thématique)
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes dont les moulins en préservant le caractère architectural et l'environnement à condition d'être aux dessus de la côte des plus Hautes Eaux Connues. La hauteur d'eau sera déterminée en fonction des études produites par le cabinet IPSEAU. En l'absence de données, une référence à 0.50 m au-dessus du terrain naturel sera maintenue.
- L'extension mesurée des commerces et activités de services existantes (hors agriculture, commerce de gros et cinéma), extension de 30% de l'emprise au sol par rapport aux bâtiments existant sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.
- Pour les constructions à destination de logement :
 - 1- les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation si ces extensions sont d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol maximale de 50 m² et une hauteur limitée à la construction existante et qu'elle ne crée pas de nouveau logement ;
 - 2 - les annexes accolées ou non, seulement si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale, que ces annexes ne servent pas d'habitation et qu'elles soient de 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher maximale cumulées à partir de la date d'approbation du PLUi.

Le schéma ci-dessous illustre les conditions de distance entre la construction principale et l'annexe :

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de reception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I



- 3 - Ne sont pas prises en compte les annexes de type piscines couvertes ou non, les bûchers et les garages ouverts sur 3 côtés minimum avec une structure bois, qui elles sont limitées à une surface de plancher et ou d'emprise au sol maximale de :
- * 50 m² pour les piscines (margelle et locaux techniques compris)
 - * 30 m² pour les bûchers et appentis
 - * 25 m² pour les garages ouverts sur 3 côtés minimum avec une structure bois
- La distance est de 40 m maximale entre l'annexe et la construction principale.
Le schéma ci-dessous illustre les conditions de distance entre la construction principale et l'annexe :



5 - Dans les secteurs Nf sont autorisées également les constructions à sous-destination exploitation forestière et notamment les maisons forestières et les scieries.

6 - Dans le secteur Nb : sont autorisés également les autres équipements recevant du public et principalement les cabanes de chasse.

7 - Dans le secteur Nt, les éventuels aménagements ne pourront se faire qu'en souterrain dans la continuité et le prolongement des troglodytes existants et dans le respect du site. Ils doivent rester exceptionnels et doivent prendre en compte le terrain situé au-dessus de l'espace troglodytique.

8 - Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques doivent être préservés dans toutes leurs caractéristiques. Le descriptif et les recommandations et prescriptions de ces éléments sont donnés dans la pièce « OAP patrimoine ».

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré, et non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable. Ils doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, paysager et historique notamment).

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantations des constructions.

- Les constructions autorisées devront s'implanter avec une marge de recul de 15 m de part et d'autre de la rive des cours d'eau permanents et temporaires repérés sur le plan graphique.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance pourra être différente pour les constructions riveraines des routes départementales soit :
 - un recul de 75 m de l'axe de la RD 660 sauf étude spécifique.
 - un recul de 25 m de l'axe de la RD 905.
 - un recul de 10 m de l'axe des RD 84, RD 28, RD 54, RD 30 et RD 20 avec un minimum de 5 m de l'alignement.

- Toutefois les extensions de bâtiments existants peuvent être autorisées.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
 Date de reception de l'AR: 30/07/2025
 089-248900664-DE_2025_056_01-DE
 A G E D I

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone et les différents secteurs Nf, Ncv est limitée à 10 m. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements de superstructures, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

- La hauteur à l'égout de toiture des annexes est limitée à 3 m ainsi que pour les constructions autorisées en secteur Nb.

- Pour le secteur Nb, considéré comme un STECAL, un coefficient d'emprise au sol maximum de 0.5 est imposé pour l'ensemble des constructions (actuelles et futures) par rapport à la surface du secteur Nb.

ARTICLE N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

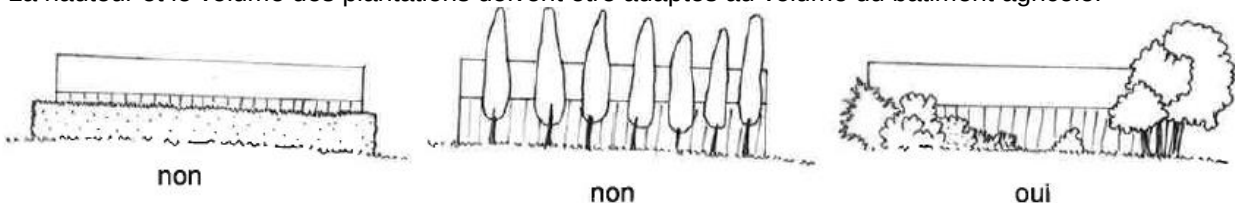
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.

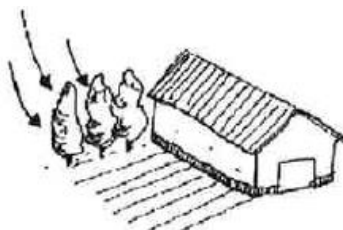
ARTICLE N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les bâtiments agricoles et forestiers doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume du bâtiment agricole.



Les implantations suivantes sont également à prendre en compte :



Arbres assurant une protection contre les intempéries.

Préférer les mélanges d'essence et les massifs favorisant l'intégration paysagère.



Eviter les alignements et les haies de conifères.



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés ou compensés (voir « Titre I - article 4).

- En secteur Ncv se reporter également à la pièce 3.OAP.

ARTICLE N 7 - Stationnement.

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

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 9 - Desserte par les réseaux.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

TITRE VI :
ANNEXE.

Charte Intercommunale de la Forêt d'Othe, des Vallées de la Vanne.

Recommandations.

L'ARCHITECTURE



DES CANTONS DE CERISIER
DE VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE
ET DE VILLENEUVE-SUR-YC



TYPOLOGIE,
MISE EN VALEUR
ET
RECOMMANDATIONS

SOMMAIRE

1

FAÇADES

2

BRIQUE, PIERRE
ET ENDUIT

3

BAIES
OUVERTURES
DANS LES FAÇADES

4

COUVERTURES
& LUCARNES

5

DÉTAILS
DE MAÇONNERIE
ET CHARPENTES

6

DEVANTURES
COMMERCIALES

7

MENUISERIES
FENÊTRES, PORTES
ET VOILETS

8

CLÔTURES

9

CONSTRUCTIONS
NEUVES

A

COULEURS
MATÉRIAUX
& MATIÈRES

B

COULEURS
ENDUITS

C

COULEURS
MENUISERIES

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025

Date de reception de l'AR: 30/07/2025

089-248900664-DE_2025_056_01-DE

AGEDI

MAISON DE VILLE

La maison borde la rue, c'est-à-dire qu'elle est implantée à l'alignement de la voie publique.

La plupart des maisons de bourg sont plus étroites et plus hautes que les fermes. La raison est évidemment la recherche du gain de place et l'utilisation maximale de parcelles étroites.

La façade est composée souvent de deux travées, parfois trois, et cinq pour les maisons plus importantes. La largeur la plus courante est de 5 - 6 mètres. Intégré à la façade, un portail permet parfois l'accès à une cour arrière.

On trouve donc des petites et grandes maisons de bourg. Les petites maisons de bourg sont bien souvent étroites (1 à 2 mètres de fenêtre) et leur juxtaposition donne l'impression de voir une architecture de rue.

- La hauteur des maisons est de deux niveaux,
- La maison est implantée en mitoyenneté, ce qui crée un front bâti encadrant la rue.
- A l'arrière du front bâti, le cœur des îlots accueille les jardins et les annexes.

Quelques maisons offrent une ornementation des façades par le jeu des briques (corniche ouvragée, bandeaux, linteau, lucarnes décorées, etc).



Recommandations

Il importe de préserver l'unité du front bâti (proportion régulière des fenêtres, unité de matériau, harmonie de couleurs), d'autant plus que chaque maison s'inscrit dans un tout qui forme la rue ou la place. On inscrira les aménagements nécessaires dans l'ordonnement de la façade (baies, boutiques, portes de garage).

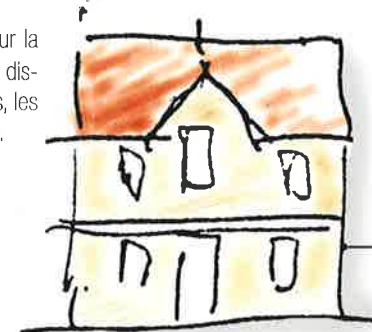
Le risque :

la démolition ou la ruine qui pourrait créer une "dent creuse" dans l'ensemble du bâti.

VILLAS

De nombreuses villas de la fin du XX^{ème} siècle représentent les styles des pavillons ou des villas de la région parisienne dont la proximité a favorisé le développement ; malgré cette référence, les pratiques locales ont produit des pavillons propres à la région sénonaise. On trouve notamment de nombreuses villas à fronton en toiture, correspondant à un étage habitable en comble ; cette forme, typique de la région, est souvent accompagnée d'un joli décor de maçonnerie et d'enduit.

- Implantées en retrait par rapport à l'alignement, bordées d'un jardin fermé sur la rue par une clôture à mur-bahut surmonté d'une grille, ces constructions se distinguent nettement des types traditionnels plus anciens qui forment les bourgs, les villages, les hameaux. La qualité de la clôture et du jardin compte beaucoup.



Recommandations

La valeur architecturale de ces petites maisons résulte du pittoresque de leur forme et des détails : on préservera les éléments d'accompagnement : clôtures et grilles, portails, épis de faîtages, charpentes apparentes, etc.

TYPES ARCHITECTURAUX

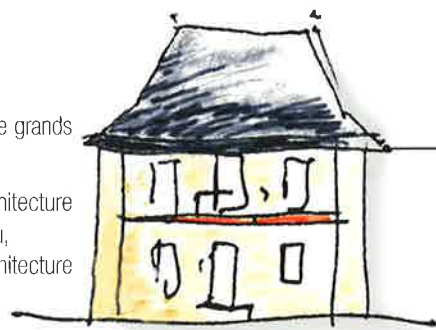
GRANDE MAISON ISOLÉE

On appelle traditionnellement "la maison bourgeoise".

Elle est souvent développée au XIX^{ème} siècle, ce type de maison obéit au mode des grandes demeures accompagnées de jardins, à étage, avec de grands porcs, parfois couverts d'ardoises, le tout clos de murs.

La maison bourgeoise ou le grand pavillon d'habitation présente une architecture ordonnée, c'est-à-dire que les fenêtres sont alignées à chaque niveau, et aussi superposées verticalement, suivant les principes de l'architecture classique, au point d'utiliser le vocabulaire architectural de l'époque classique : corniches sous toitures en pierre ou briques moulurées, bandeaux, entourages de fenêtres saillants, voire des frontons ou des corniches au-dessus des portes.

La façade peut aussi être encadrée de puissants chaînages en pierre de taille.



Recommandations

L'architecture de ces maisons met en valeur la brique, ou parfois la pierre de taille qui valorisent la composition et les détails ; le moellon de remplissage doit être maintenu enduit. Il convient de préserver les détails et les accessoires, dont la clôture, quand elle existe : ils font partie d'un tout.

PETITE MAISON

(isolée ou en bande)

La petite maison des villages et hameaux. Constituée d'un simple rez-de-chaussée, elle est construite tout en brique sous un toit uniforme. Le volume bâti unique peut contenir à la fois l'habitation et les dépendances : on voit ainsi en façade les portes et fenêtres de la maison et parfois le porche de la grange.

Elle rappelle les "chaumières" dont elle tire ses origines ; on imagine bien, en effet, ces volumes autrefois construits à pan de bois et couverts de chaume, avant d'être reconstruits en brique.

On trouve les petites maisons dans les villages, les hameaux ou certaines parties des bourgs. Elles peuvent être implantées isolément, ou en bande en formant un ensemble homogène.

La forme générale n'est guère modifiée suivant l'usage des matériaux ; la majorité d'entre elles présente des façades toutes en briques de parement ; le décor est simple, mais l'usage de la brique à tons alternés y est fréquent. Quelques maisons sont ornées d'une corniche en quart de rond, d'un bandeau constitué de deux ou trois rangs de briques saillantes, ou d'une lucarne à fronton décorée.

Les percements du rez-de-chaussée sont réguliers (tous les linteaux et les appuis sont alignés horizontalement) ; parfois, une lucarne à foin ou une lucarne engagée permet d'utiliser le comble comme grenier.



Recommandations

On respectera la simplicité caractéristique de ces constructions, notamment la forme unique du toit et la régularité des percements en rez-de-chaussée.

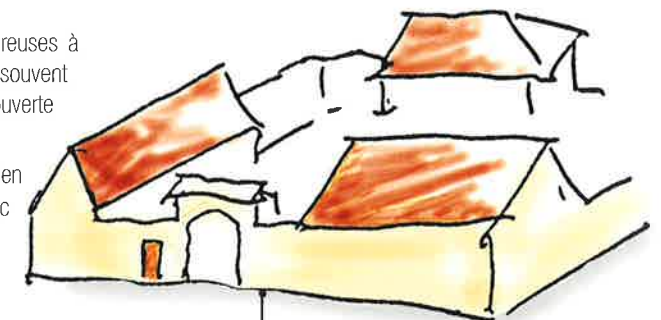
GRANDE FERME SUR COUR FERMÉE

Représentatives des installations rurales de la Champagne, ces fermes sont encore très nombreuses à disposer de leur unité : les bâtiments sont disposés autour d'une grande cour, avec une face bien souvent fermée par un mur ; parfois la maison de maître s'impose sur l'un des côtés, bien en évidence, ouverte sur la cour.

- Ces ensembles présentent une grande richesse architecturale, d'autant plus que le maintien d'éléments très anciens (pans de bois, murs de grès et de moellons) se marie à la brique avec l'usage du vocabulaire stylistique qui s'est répandu dès le XVII^{ème} siècle pour les maçonneries de brique, notamment.

Parmi ces détails on note surtout des porches d'entrée, toujours monumentaux : un grand arc cocher, une porte piétonne.

Ces porches étaient couverts d'un arc en plein cintre ou en anse de panier ou surbaissé et accompagnés d'un décor par l'appareillage des briques.



Recommandations

Il importe de préserver le caractère exceptionnel de ces ensembles, notamment leur composition en plan : la grande cour dégagée, les bâtiments et murs tout autour et les détails tels que les porches. Il vaut mieux, dans certains cas, créer un nouveau porche moderne, plutôt que de détruire et élargir un bel ensemble "porte et porche".

GRANDE FERME ISOLÉE À VOLUME UNIQUE

Plus rares, ces larges fermes construites en un seul volume, couvertes d'un immense toit, se trouvent à l'ouest, de la vallée de l'Yonne, influencées par les maisons du Gâtinais. Elles contiennent tant l'habitation que les dépendances.



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

me et sa
erture.



Les façades traditionnelles des maisons de pays présentent entre elles de nombreux points communs : la simplicité de construction par des murs uniques d'un seul pan, percés régulièrement de baies rectangulaires.

Les travées des maisons d'habitation des bourgs sont denses et plus rigoureusement implantées que celles des maisons rurales.

1 FAÇADES

Les maisons médiévales et Renaissance à pignon sur rue ont presque toutes disparu ; seules quelques maisons à pan de bois gardent encore ce dispositif. Le pignon sur rue, lorsque les volumes bâtis sont implantés perpendiculairement aux voies, était rarement percé de baies.



Les façades des établissements agricoles, des granges et dépendances étaient percées de manière fonctionnelle, sans souci d'ordonnement. On trouve des dispositions aléatoires sur le front bâti des grandes fermes à cour rectangulaire, ou bien sur les bâtiments d'exploitation et d'habitation groupés sous un volume unique.

L'architecture rurale interprétait bien souvent les modèles urbains avec un peu plus de liberté, notamment lorsque les constructions faisaient l'objet d'extensions. Un certain nombre de petites maisons basses présentent des percements dont les linteaux sont alignés horizontalement, mais dont les baies ne sont pas toujours percées à distances égales.



A partir du XVII^{ème} siècle, l'égout des toitures positionné parallèlement à la rue s'est généralisé, ceci d'autant plus que les constructions se jouxtaient. La ligne d'égout, plus ou moins régulière sur les rues majeures, participe à l'unité du paysage.

L'ordonnement se caractérise par l'alignement des baies horizontalement et verticalement. L'alignement des baies sur le même aplomb forme des travées. L'ordonnement peut être régulier : dans ce cas, les travées sont situées à distances égales. Bien souvent la lucarne était positionnée indépendamment des travées.



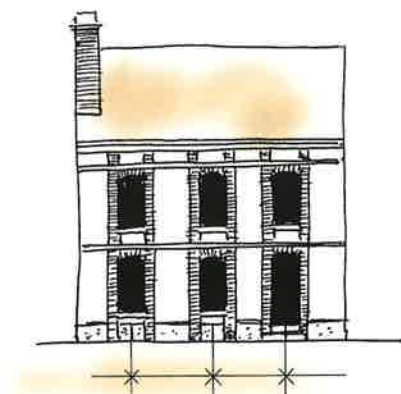
Les villas de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle présentent des façades originales : la lucarne est transformée en fronton et la brique est utilisée comme décor.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Les maisons anciennes sont des œuvres que l'on ne reproduira plus ; elles résultent d'un juste équilibre entre les possibilités techniques de chaque époque et les traditions esthétiques.

A chaque occasion, lors de travaux de transformation, il faut s'interroger sur la manière de s'inscrire au mieux dans la structure existante en respectant :

- les éléments significatifs de la construction
- la composition des façades, témoignage extérieur de l'œuvre



Ordonnancement

En général, il n'y a pas de raison majeure, lorsqu'il s'agit d'habitation, de modifier le percement des façades, tout au plus :

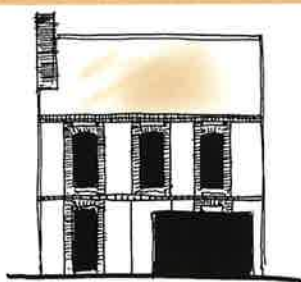
- remplacer une fenêtre par une porte,
- créer une porte de garage,
- créer un commerce (voir fiche n°5).

En dehors de ces situations, on évitera toute modification importante pour les façades anciennes directement perçues depuis l'espace public des rues et places.

- La composition générale de la façade doit être préservée, et plus particulièrement quand celle-ci est ordonnancée.

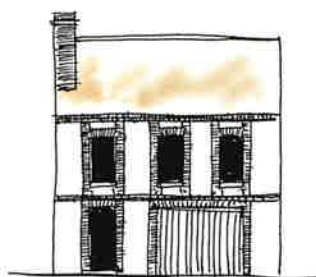
FAÇADES

R E C O M M A N D A T I O N S



Non

La création d'une grande ouverture en rez-de-chaussée peut altérer le subtil équilibre d'une façade ordonnancée ; le percement d'une ouverture nouvelle ne doit pas être conçu indépendamment du reste de la façade ; les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire.



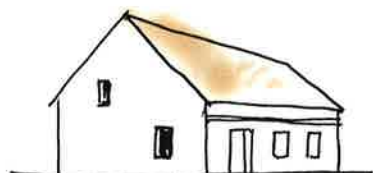
Oui

Autrefois on réalisait un porche, sous la forme d'un grand arc, dont la hauteur égaillait -au moins- la largeur ; aujourd'hui, l'entrée pour le garage d'un petit véhicule se traduit par un percement rectangulaire plus large que haut, qui ne s'inscrit pas toujours bien dans le système des proportions traditionnelles.



Non

Les murs pignons présentent de faibles percements ; on évitera donc de créer des façades pignon plus importantes que les façades principales, en limitant les ouvertures à des percements de taille modeste et en faible quantité (1 ou 2).



Oui

N'oublions pas que la modification d'une baie, ou la création d'une baie nouvelle, suppose la reconstitution des encadrements de baies, tel qu'ils sont mis en œuvre sur l'ensemble de la façade.

Toute
tant
taura

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

en respec-
et en res-



La majorité des maisons sont construites en moellons de pierre. Les angles et l'entourage des baies sont chaînés par des appareillages de brique ou parfois de pierre de taille. Le moellon est enduit, laissant la pierre de taille ou la brique apparente.

2

BRIQUE/PIERRE/ENDUIT

La brique

La brique est un matériau d'assemblage "préfabriqué". Sa dimension module toute la structure constructive. La brique moderne fait 5,5 cm de petit côté, 11 cm de largeur, et 22 cm de longueur. Les maisons anciennes se remarquent à la dimension des briques moins épaisses que celles de la brique moderne : 4 cm x 11,5 cm x 23 cm, ou encore 5 cm x 11 cm x 22,5 cm. L'épaisseur des joints varie de 0,8 cm à 1 cm au maximum.

L'aspect modulaire de la brique permet une pose en plaçant sa grande longueur parallèlement ou perpendiculairement au plan de la façade ; on dit EN BOUTISSE ET PANERESSE. Ce jeu permet un bon chaînage du mur et aussi un effet décoratif intéressant.



La pierre

La pierre de taille se posait en assises plus ou moins régulières, mais par lits d'environ 30 à 33 cm. Le parement taillé finement au ciseau ou layé fin était bien dressé. Le joint est fin (on dit à joint vif), de deux à 5 mm au maximum.



La craie, plus rarement utilisée, était taillée en grandes assises régulières. On trouve des pignons en craie blanche ou des rehaussements de murs résultant d'opérations plus tardives.

L'enduit

Les enduits forment en quantité et en surface l'essentiel du parement des façades. Ils protègent des infiltrations les murs construits en "tout-venant", en moellons de pierre et de silex.

Les enduits amplifient l'effet décoratif des chaînages, en mettant en valeur les bandeaux, les encadrements de baies de brique ou de pierre.

On s'interdira l'emploi d'enduits au ciment ; ici le mur est dénaturé par les reprises de ciment sans rapport avec l'existant



Parfois, la totalité de la façade est construite en brique apparente, de manière décorative. La modification de ces œuvres tout en brique peut être difficile.

On évitera le parementage avec un type de brique différent ; on a introduit ici une brique étrangère au pays.



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

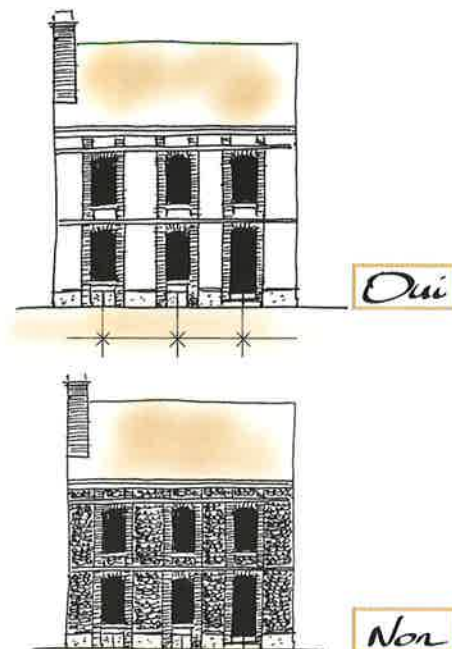
LE MOELLON DE PIERRE

Pour la façade de maison d'habitation, laisser le moellon à nu est une erreur technique et architecturale (infiltration de l'eau, effacement de la vision du dessin de la brique ou de la pierre de taille). Cette situation serait d'autant plus dommageable que le rognon de silex, qui compose la majorité des murs, n'est pas un matériau d'assemblage, à la différence de certaines petites pierres calcaires utilisées dans d'autres régions.

Seuls les murs de clôture, les murs des granges et quelques murs pignons de maisons restaient en moellons apparents. Un mur en moellons est fragile. Il faut protéger son couvrement et le rejointoyer pour le conserver ; sinon, l'eau s'infiltre, gonfle le remplissage plus ou moins argileux situé au centre et fait éclater le parement.

- **Les murs en moellons doivent être enduits. Seuls les murs en brique ou en pierre de taille doivent rester apparents.**

- **Les éléments d'ossature (chaîne d'angle) et d'encadrement des baies en brique ou en pierre de taille ne doivent être ni peints, ni enduits :** la lecture de la façade est facilitée par les matériaux utilisés. Le gros-œuvre en moellon tout venant (grès, calcaire, silex) est caché par un enduit. Seule la structure (chaînes d'angle, bandeaux, corniche et encadrement) en brique ou en pierre de taille doit rester apparente.

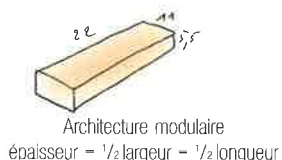


BRIQUE/PIERRE/ENDUIT

R E C O M M A N D A T I O N S

LA BRIQUE

Pour l'entretien ou les réparations on recherchera des briques de même couleur et de même dimension que la brique ancienne. NE JAMAIS SABLER LA BRIQUE, lors de ravalements.



LA PIERRE DE TAILLE

Les pierres de taille sont formées de blocs dont la dimension avoisine 0,33 d'assise par 0,40 à 0,60 m de longueur. Suivant l'époque de la construction, la taille et la pose sont plus ou moins régulières.

Les pierres de taille étaient taillées à angles vifs, posées sur un très faible lit de mortier (0,01 à 0,02 m) puis jointoyées au mortier de chaux.

Il faut respecter le parement et éviter de sabler ou de boucharder la pierre.

Le lavage à l'eau sous pression doit suffire ; le maintien d'une légère patine de la pierre participe à l'authenticité de l'édifice.

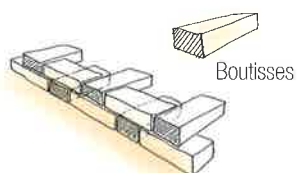
L'ENDUIT

Des enduits traditionnels irremplaçables : l'enduit est, traditionnellement, le matériau de protection du mur moellonné. L'enduit est composé d'un mélange de sable, de chaux aérienne éteinte (qui est différente de la chaux hydraulique) ou de chaux grasse et d'eau. Cet enduit ainsi composé se laisse colorer par le sable choisi ou éventuellement par des colorants, voire de la poudre de brique pilée. Cet enduit est passé en deux couches très fines sur support humide. Il peut être complété par un badigeon de lait de chaux légèrement coloré.

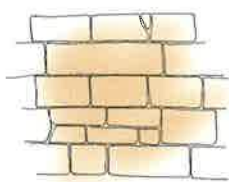
Du sable et des petits cailloux :

Le choix du sable est important, notamment dans sa granulométrie, qui doit être le résultat d'un mélange, non tamisé.

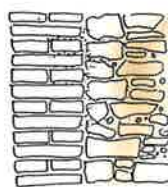
NE JAMAIS JOINTOYER NI ENDUIRE AU CIMENT. LAISSER LA PIERRE RESPIRER ET RENDRE SON EAU EN UTILISANT DES LIANTS A BASE DE CHAUX. NE JAMAIS PEINDRE LA PIERRE A L'HUILE. RESTAURER A L'IDENTIQUE EN UTILISANT LES PIERRES DE MEME QUALITE (COULEUR ; GRAIN ; TAILLE) AVEC POSE IDENTIQUE. OBSERVEZ ET MESUREZ L'EXISTANT !



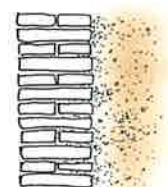
Briques posées en boutisse et paneresses



Les lits de pierre sont sensiblement réguliers, mais la longueur des pierres varie ; les joints de pierre étaient autrefois très fins (presque à joint vif).

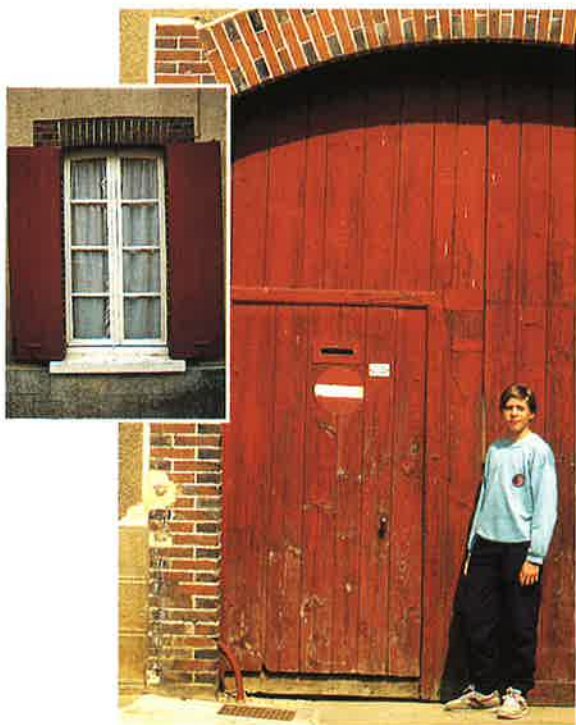


Le rejointoiement du moellonnage apparent.



Enduire les murs moellonnés pour les protéger et les apprêter.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



De tout temps, la création de baies a été l'occasion d'une expression architecturale régionale ; le développement de l'architecture de brique a favorisé tout un jeu décoratif facilité par son petit module.

Le respect de principe d'ordonnement et de composition verticale est un élément essentiel pour conserver l'harmonie d'une façade.

Les baies sont toutes verticales, plus hautes que larges, en raison de la faible portée des linteaux de brique ; on faisait appel aux arcs pour réaliser de grandes portées comme celles des porches et passages sous immeubles. Le décor de brique (ou parfois de pierre) apparente soulignait la qualité de cet art de bâtir.

3 BAIES



Malgré l'apparente uniformité des encadrements de baies en brique, on trouve une variété de formes :

- les baies sans encadrement sont rares ; cela résulte bien souvent de percements neufs ou d'encadrements malheureusement recouverts d'un enduit.
- les encadrements de brique uniformes ou réguliers : c'est le cas le plus courant.
- les encadrements de brique avec décor : les décors se sont développés plus particulièrement à la fin du XIX^{ème} siècle.
- les encadrements par une moulure en enduit ou en pierre : c'est une disposition typique de l'île de France que l'on retrouve dans les bourgs essentiellement.
- les encadrements en pierre s'inscrivent le plus souvent dans les murs des dépendances des grandes fermes.

Par ailleurs les linteaux sont traditionnellement l'objet d'expression architecturale particulière :

- droit simple
- à linteau segmenté (un arc de cercle)
- avec clef saillante



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

baies des

Malgré la performance des matériaux modernes (poutres en béton ou en acier) qui permettent de se libérer des contraintes de l'assemblage des petits matériaux, il convient de préserver l'ensemble architectural et le paysage urbain en perpétuant au maximum des possibilités l'usage de la brique.

A défaut de pouvoir réaliser de grands arcs maçonnés, on pourra faire appel à des arcs tendus (segmentés).

Mais l'architecture doit rester vraie : en évitant de créer systématiquement des "placages" de brique, lorsque l'ouvrage n'a plus la même échelle que la construction traditionnelle. Les constructions non quotidiennes, aux dimensions exceptionnelles, peuvent être réalisées en bois, béton et métal (voir fiche constructions neuves).

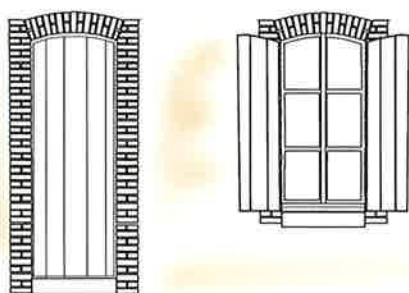
Le remaniement d'encadrements de baies en brique ou pierre devra faire appel à des matériaux identiques, ce qui implique de rechercher des briques de mêmes caractéristiques (dimension, teinte) que les briques existantes.

L'usage des linteaux en bois est parfois réservé aux porches ; on doit l'éviter pour les baies des portes et fenêtres des maisons d'habitation à façades ordonnées.

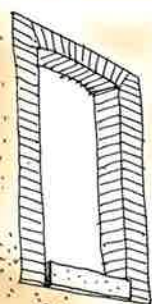
Les linteaux et les appuis de fenêtre sont des éléments majeurs de la baie. Il faut observer l'existant. Bien souvent les appuis des fenêtres sont réalisés avec une seule pierre de taille, faiblement saillante, d'aspect très différent des appuis de fenêtre des maisons modernes.

BAIES

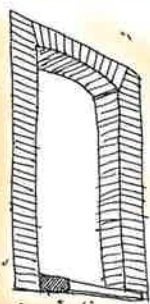
R E C O M M A N D A T I O N S



Les encadrements sont réalisés suivant le même modèle (brique, assemblage, formes, joints) pour toutes les baies de la même façade.



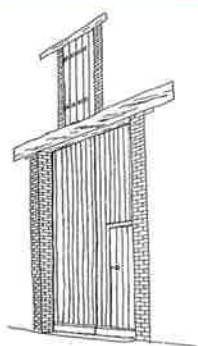
Oui



Non

Les appuis sont réalisés en pierre ou en brique : ils sont posés soit au même nu que le mur, soit en très légère saillie (2,5 cm maximum). La hauteur de la face vue est alors de 18 à 20 cm.

On évitera les appuis fins "en galette" qui ne sont pas esthétiquement adaptés à ce type de baie.



Seuls les baies des portails et des dépendances peuvent recevoir des linteaux en bois apparent.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



La couverture en petites tuiles rectangulaires, dites tuiles de Bourgogne, est le matériau caractéristique de la région.

Leur usage systématique confère une grande unité de forme (par la pente des toitures) et de couleur (par la terre cuite naturelle) aux villages : c'est un élément essentiel du patrimoine à préserver et à perpétuer.

Les bourgs et villages sont pour leur majorité situés en bas de pente ou en fond de vallée ; les vues d'ensemble sur les toitures participent à la perception des paysages, ce qui justifie le respect de l'unité des lieux.

Toutefois, quelques demeures du XIX^{ème} siècle ou du début du XX^{ème} siècle ont été couvertes en ardoise et de nombreux bâtiments agricoles ont reçu un couvrement de tuiles mécaniques dites "tuiles de Marseille". Ces dispositions, ne doivent généralement pas être modifiées, notamment pour l'ardoise qui correspond à une expression architecturale propre.

4

TOITURES & LUCARNES



La lucarne, largement utilisée pour accéder au comble des petites exploitations, introduit un élément d'animation dans la façade.

- matériaux tuile
ardoise
- couverture à 2 pentes
à 4 pentes
- lucarne lucarne à deux pans
lucarne à 3 pans
lucarne passante
lucarne rampante
châssis de toiture
- cheminée



Lors
ne
mod
être

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

à la lucar-
e de taille
antité doit

L'effet des grands toits de tuiles de terre cuite doit être respecté.

La beauté des grands toits de tuile provient aussi des mouvements de la charpente qui assortissent les lignes de longues courbures ; les tuiles de terre-cuite sont de forme irrégulière, légèrement courbées, ce qui assure l'étanchéité, en évitant ainsi les remontées d'eau par capillarité.

Les réparations et renouvellements de couverture doivent faire appel aux mêmes matériaux et, dans toute la mesure du possible, au emploi de matériaux anciens.

Sur les bâtiments anciens, on évitera les couvertures en tuiles de béton, dont le caractère très uniforme confère une certaine pauvreté d'aspect au toit.

Les percements nouveaux doivent être modérés en quantité et en surface, pour laisser les grands pans de toiture dominer les maisons ; on évitera notamment :

- les grands châssis de toiture,
- les "chiens assis",
- les lucarnes de grande dimension : la menuiserie de fenêtre doit être plus petite que celle des baies de façade (et en général à quatre carreaux).

La création de nouvelles lucarnes devrait être la solution principale à rechercher pour l'utilisation des combles.

Un ou deux petits châssis de toiture peuvent compléter le projet, si nécessaire, surtout si l'utilisation du comble nécessite une trop grande quantité de lucarnes (autrefois, il y avait généralement une seule lucarne par toiture, pour engranger...).

Quand une maison possède déjà une lucarne, on pourrait s'inspirer du modèle existant afin d'éviter la multiplication des formes et l'introduction de modèles disparates.

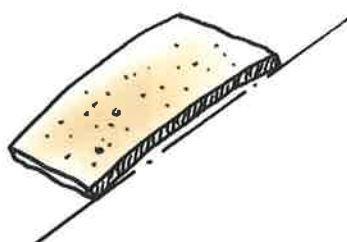
Les toitures de tuiles traditionnelles présentent, sur les pignons, des rives de couverture sans retour de tuiles en recouvrement sur la maçonnerie.

TOITURES & LUCARNES

R E C O M M A N D A T I O N S



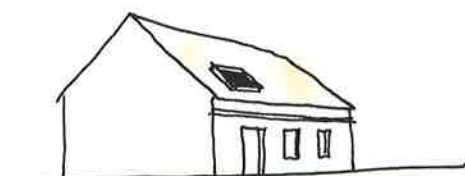
Lucarne "à capucine" (3 pans de toiture) en auvent. Il convient de préserver ce patrimoine rural, mémoire de nos greniers à foin.



Courbure de la tuile.



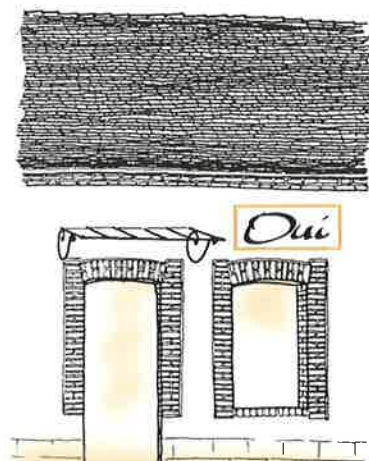
Lucarne à fronton
on remarquera que le décor de brique imite le fronton de l'Architecture classique.



Chien assis ou grand châssis à éviter.
Le retour de tuile en façade ou pignon (bardelis) est à proscrire



De même on évitera les "bouts légers en verre."



marquises

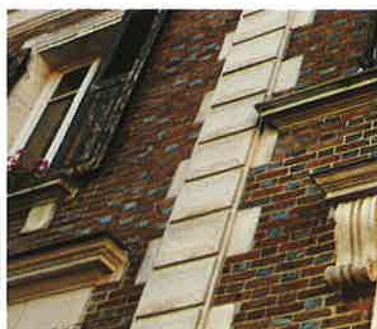
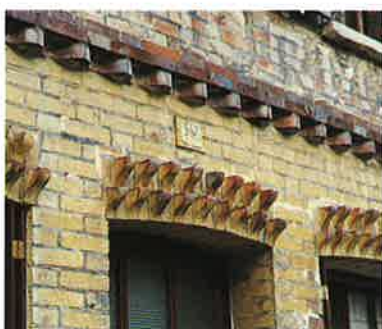
Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



Ce sont les détails qui personnalisent à la fois la maison et la région ou le pays.
Certaines parties du pays ne présentent pas le même décor de brique ; l'architecture de bourg développe plus de complexité dans les corniches et bandeaux que celle des grandes fermes, dont l'apparat s'exprime sur les porches des entrées de cour.



5 DETAILS



D'autre part les rangs de briques perpendiculaires peuvent être mis en saillie et créer des bandeaux et corniches.

- bandeaux brique :
 - briques de chant
 - briques en long
 - moulure
- corniche :
 - par ressauts de brique
 - par briques moulurées à quart de rond
 - par briques obliques
 - par moulures à modillons
- oculus
- balcons
- marquises
- zinguerie et frises de bois découpé de la Belle Epoque

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

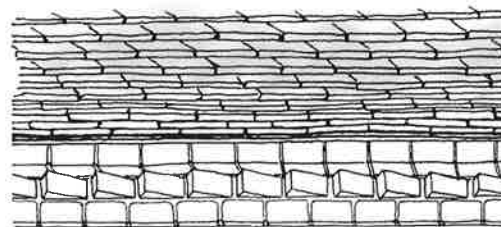
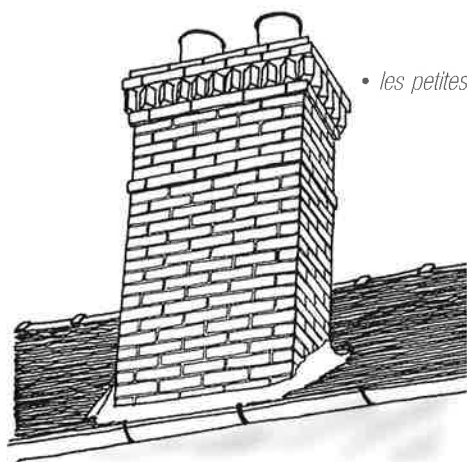
Il faut respecter la majorité des détails architecturaux ; il ne faut pas non plus oublier la sobriété de l'architecture de pays et ne pas ajouter de détails excessifs.

Lors de travaux d'entretien et de ravalement, il ne faut pas effacer, piocher, enduire ou supprimer les détails qui sont faits pour être vus.

Il faut notamment respecter tout ce qui est sculpté ou moulé, ne pas réduire ou "ramollir" une taille de pierre, ni des arêtes en briques par le sablage ou une mauvaise retaille.

- Les motifs à corbeaux ou redents,
- les souches de cheminée,
- la rangée de brique en saillie qui fait bandeau
- les petites baies devenues inutilisées (soulèvements, entrées de caves, yeux de bœuf),
- les marches des seuils en pierre,
- les éléments de ferronnerie,

**doivent être préservés
et restaurés**

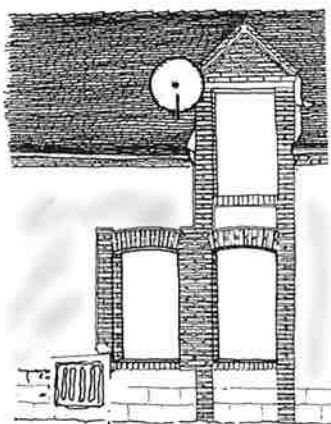


DÉTAILS

RECOMMANDATIONS

Bien que faiblement représentées en extérieurs, les pièces de bois doivent être maintenues ou restaurées :

- les charpentes de lucarnes
- le bardage d'un pignon de grange
- les pièces de pans de bois

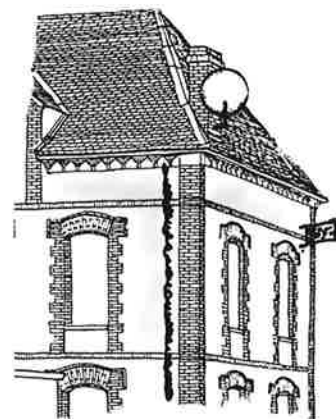


Détails particuliers :

on évitera de développer la pose d'éléments techniques apparents qui dénaturent l'architecture, dont des équipements en façades :

- le raccordement de réseaux et fluides,
 - les antennes et paraboles,
 - les climatiseurs et extracteurs

De même, la pose d'enseignes sera conforme aux règlements sur la publicité et les supports ou panneaux ne seront pas apposés sur les balcons, les bandeaux, décors de baies, etc.



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



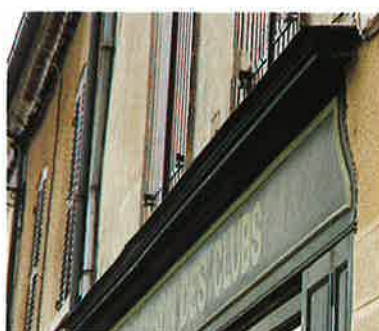
Les bourgs des pays offrent encore une quantité d'anciennes devantures commerciales intéressantes ; construites en bois, sous forme de coffres appliqués sur la maçonnerie, les devantures présentaient toutes en commun un long panneau de bois destiné à cacher le linteau métallique (dès le XIX^{ème} s.), sous une corniche moulurée, et à peindre l'enseigne ou le titre du commerce. A partir de cette structure commune, une variété de formes et de couleurs distingue les activités.

Les maisons de petite taille accueillaient sous le même toit le commerce et le logement de l'exploitant ; c'est pourquoi la devanture couvrait entièrement le rez-de-chaussée.

La coloration des devantures se distinguait nettement de celle des menuiseries et des volets des fenêtres. Chaque bourg et quelques villages possèdent encore de belles devantures ; il conviendrait de les préserver et de s'en inspirer pour la création des nouvelles façades commerciales.

6

DEVANTURES



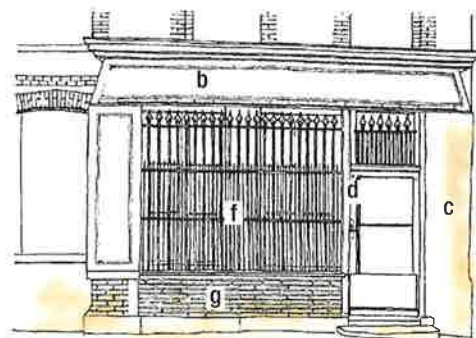
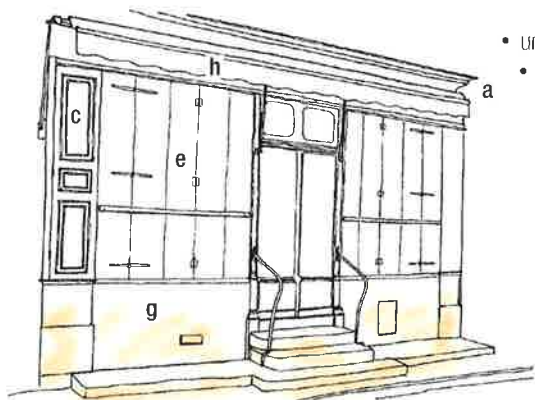
Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

La façade commerciale est aujourd'hui plus difficile à intégrer dans les lieux de tradition, qu'autrefois : la nécessité de "se montrer", de montrer les marchandises, la profusion de matériaux de menuiseries, l'impact des grands vitrages se traduisent par de grandes baies au rez-de-chaussée des immeubles anciens.

Pour les commerces réinstallés dans d'anciennes boutiques, il convient d'en étudier la récupération, la réparation, quitte à modifier certains détails des ouvrages existants.

Les devantures commerciales traditionnelles présentent une structure normalisée,

- la corniche (a),
- le bandeau (b) support du titre commercial (enseigne frontale),
- les piédroits (c) qui couvrent les structures porteuses maçonneries,
 - les menuiseries de vitrage (d),
 - des volets (e), une grille (f)
- un soubassement (g) de pierre ou de brique
- éventuellement une toile sur enrouleur (h)



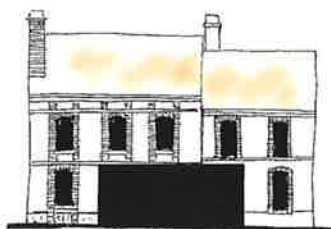
DEVANTURES

R E C O M M A N D A T I O N S

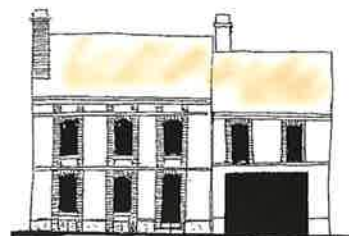
Pour les nouvelles installations, soit l'inspiration de ces modèles, soit la création de nouvelles devantures peut être envisagé. Dans ce dernier cas, l'analyse de la façade complète de l'immeuble ainsi que des façades des immeubles voisins doit permettre d'insérer la nouvelle vitrine.

Dans tous les cas, il faut respecter l'indépendance des immeubles :

- ne pas faire la même boutique en continu sous deux ou trois immeubles sans une interruption au droit de chaque refend.



Non



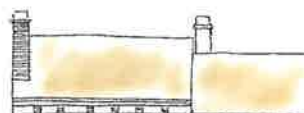
Non



Façade d'origine



Oui



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-24890064-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



La fenêtre à grands carreaux, dite à la française, est la seule qui convient pour les ouvertures des maisons traditionnelles. Le rythme des vitres répond au rythme des baies de la façade.

La porte d'entrée en bois plein à un seul vantail est pratiquement exclusive. Souvent une imposte vient apporter la lumière nécessaire dans l'entrée tout en assurant la sécurité et la fermeture de la maison.

7

MENUISERIES

LA MENUISERIE, COMPOSANTE DE L'ARCHITECTURE

Le dessin des menuiseries (portes, fenêtres, baies des granges...) est très important dans la physionomie générale de la façade.

L'importance esthétique du dessin des menuiseries est d'autant plus forte que l'architecture de la maison est simple.

Dans l'architecture traditionnelle rurale (jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle), à la proportion générale de la maison répondaient, par un jeu de correspondances subtil, les proportions des baies et des vitrages.

Le seul matériau utilisé était le bois.

En se patinant avec le temps, il reste en harmonie avec la maison.

Aujourd'hui, de nouvelles techniques et de nouveaux matériaux viennent remplacer les menuiseries traditionnelles.

On oublie alors l'importance du dessin, le jeu des pleins et des vides.

Les matériaux sont d'une facture sèche, de couleur uniforme ; l'ensemble de la façade s'en trouve altéré.

Nous devons nous souvenir que la menuiserie fait partie de l'architecture de la maison.



- fenêtres
fenêtre à la française à grands carreaux
fenêtres à petits carreaux
- volets
volets à planches pleines
volets-persiennes
volets à persiennes pliantes
- portes
- portails

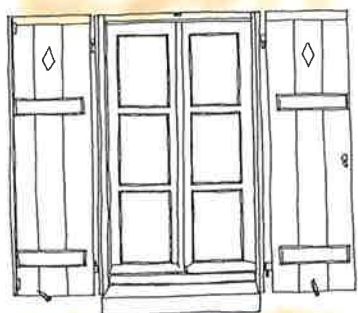


Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

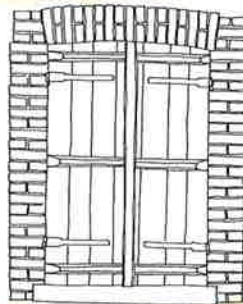
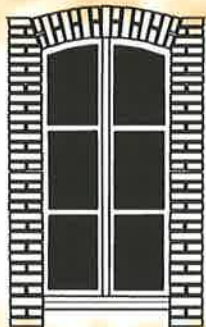
Les volets pleins et les volets à persiennes en bois peint sont les seuls types de fermeture adaptés à l'architecture traditionnelle. L'utilisation d'autres matériaux (métal et PVC) est à proscrire. Ils ne se patinent pas avec le temps et leur sécheresse d'aspect convient mal à l'architecture de pierre. Les dispositifs automatiques (volets roulants) sont à proscrire. Les baies n'ont pas été conçues pour recevoir ce type de système. Il est toutefois toujours possible de créer des volets intérieurs. La menuiserie nouvelle doit épouser la forme du linteau cintré.

Attention : pour bien réussir votre volet

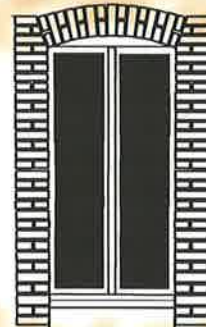
- Evitez les planches trop étroites (moins de 12 cm) et les rainures ;
- Proscrivez les écharpes (barres en diagonales), elles ne correspondent pas aux styles de la région ;
- Evitez la multiplication des barres transversales (2 suffisent) et utilisez un gros bois chanfreiné ;
- Réservez les persiennes (volets à lamelles) aux étages, de préférence.



Oui

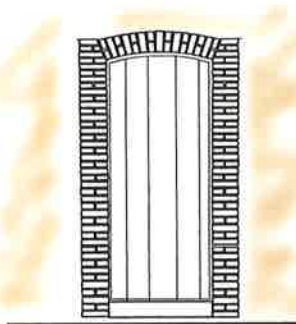


Non



MENUISERIES

R E C O M M A N D A T I O N S



Les grandes portes de portail pleines, à planches larges et inégales, sont traditionnelles et coûteuses à fabriquer ; il importe de préserver ce patrimoine.

En campagne, la porte donnant accès aux logements est une porte à un vantail composée de planches jointives en bois dur, avec ou sans couvre-joint. Deux types de portes se retrouvent fréquemment :

- la porte pleine avec parfois un percement pour la lumière,
- la porte à imposte.

Les portes vitrées sont à un vantail ; la partie pleine est haute d'un mètre au moins.

Les portes sont souvent munies d'une plinthe destinée à les protéger des chocs et de la pourriture. Abîmée, elle se remplace facilement.

Attention :

- Préférez la porte pleine aux portes vitrées qui dénaturent les façades ;
- Evitez les portes aux dessins compliqués, aux planches étroites et rainurées ;
- Choisissez des planches de largeur suffisante (20 cm environ) et irrégulière.

Ce peut être une erreur architecturale que de rompre l'harmonie de la façade par des vitrages uniques ou à dessin compliqué : la fenêtre classique est une fenêtre à 6 ou 8 carreaux d'importance égale, à 2 vantaux et à fermeture par noix et gueule de loup.

Attention :

- Les petits bois doivent être étroits, 2 à 3 cm.
- Les montants centraux sont larges (environ 12 cm).
- La dimension des carreaux doit être identique.
- Le jet d'eau doit avoir une forme incurvée.
- La pose du châssis doit se faire avec un retrait d'environ 25 cm par rapport au mur.
- Les menuiseries doivent être peintes de préférence avec une peinture micro-por.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



Le mur de clôture est un élément essentiel du paysage urbain, notamment dans les parties jardinées des bourgs. Les rues de nos bourgs et villages donnent l'impression d'être bordées de constructions en continu, d'être très "urbaines" ; en réalité il y existe de nombreux jardins et les murs de clôture donnent cette impression de continuité.

Les murs de clôtures relient visuellement les constructions entre elles.

Le mur traditionnel est en moellons de pierres (bien souvent en rognons de silex) disposés en assises régulières ; il est souvent couronné par un chaperon de tuiles plates généralement épais, mais non saillant. Il est parfois structuré par des chaînages de pierre de taille ou de brique.

Les entrées des propriétés et des maisons bourgeoises du siècle dernier font souvent l'objet d'un traitement particulier et sont encadrées de piliers de brique ou, parfois, de pierre de taille, couverts d'une importante moulure sculptée ou décorée.

8

CLÔTURES



L'entrée charretière de la maison est toujours bien traitée car elle est un signe de richesse et marque l'importance de la propriété.

Les murs de clôture des grandes fermes reçoivent le couple porte-porche suivant une composition monumentale, à la manière des portes de châteaux ; ces éléments exceptionnels méritent d'être préservés.

Les clôtures des villas du début du siècle sont réalisées par des murs bahuts surmontés d'une grille décorative.



- murs pleins
enduits
à moellons apparents
à chaînages brique
- murs bahut
avec grilles à fer de lance
- portails
à pilastres en brique

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

Il faut conserver au maximum le patrimoine de murs maçonnés, d'autant plus que nous ne sommes plus en mesure de les reconstruire avec les mêmes caractéristiques en aussi grande quantité.

Les murs anciens existants doivent être conservés et restaurés. S'ils sont mal jointoyés ou découverts sur leur sommet, ils risquent de prendre l'humidité, ce qui désagrège le «tout-venant» et le liant à l'intérieur et conduit à sa ruine.

Si vous possédez des murs anciens, restituez leurs chaperons et rejointoyez rapidement à la chaux grasse (voir fiche «façades»).

On respectera le jeu subtil de l'enduit de chaux, à fleur de moellon, où, avec le temps, le moellon émerge de l'enduit et donne une matière aux parois.

Le chaperon assure la stabilité du mur et protège des infiltrations d'eau.

Aucun élément (grillage, grille) ne doit passer sur le chaperon dans le cas de mur bas. Les types de chaperons sont variés (pierres carrées ou arrondies, tuiles, mortier...).

Le mur suit la pente du terrain avec souplesse en évitant les décrochements successifs. Conserver cette manière de faire qui s'accorde remarquablement aux mouvements du site : pas de redents ni de piliers intermédiaires.

Lorsque le mur est en continuité avec une maison, il est généralement composé du même matériau que la maison principale. En continuité des maisons les plus anciennes (XVIII^{ème}), le mur bahut supportant un grillage ne fait pas partie de l'architecture traditionnelle. Dans la plupart des cas, le mur de moellons est laissé apparent ou jointoyé «à pierres vues».

CLÔTURES

R E C O M M A N D A T I O N S

Évitez les murs bahuts trop fins et couronnés de grilles ou grillages.

Évitez les barrières en plastique, les clôtures en béton, les piquets en fer.

En l'absence de murs, doublez le grillage d'une haie.

Évitez l'emploi de résineux pour les haies taillées, et évitez les tailles trop strictes.

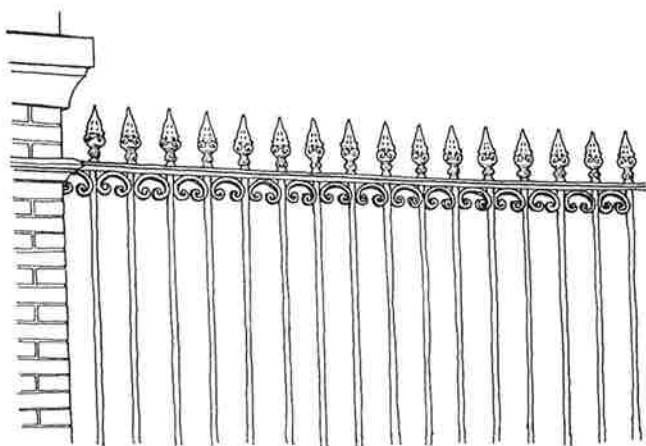
Quelques maisons de la fin du XIX^{ème} siècle ou du début du XX^{ème} siècle possèdent des murs bas (bahuts) surmontés de grandes grilles de fer forgé, notamment les demeures bourgeoises et villas. Ces clôtures en grille font partie du patrimoine traditionnel et ont aujourd'hui beaucoup de valeur.

PREFEREZ

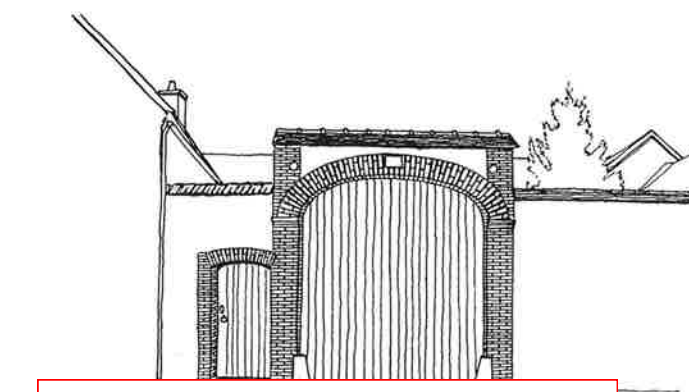
Si vous ne pouvez construire un mur en pierre, construisez un mur maçonné enduit.

Une haie vive à base d'essences locales mélangées remplace parfois avantageusement un mur de clôture.

Vous pouvez doubler votre haie d'un grillage, côté jardin.



La clôture à grille sur un mur bahut suppose un décor élaboré pour l'intégrer au paysage.



Il a

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

typiques.



Les constructions neuves participent à l'évolution du paysage comme les constructions traditionnelles ; toutefois l'évolution du mode de vie -plus individuel, moins collectif- a profondément changé les formes d'urbanisme ; depuis le milieu du siècle, on n'a plus, ou rarement, construit le long des voies : les lotissements ont façonné des petits quartiers de maisons isolées, implantées au milieu des parcelles. Le paysage de la rue est devenu un paysage de clôtures. Toutefois la cohérence du paysage peut être globalement maintenue par la construction de maisons aux volumes simples surmontées d'un toit de tuiles, à forte pente. La végétation des jardins contribue à l'insertion de l'architecture moderne aux sites de lotissements et d'extension de villages, sous condition de planter en majorité des arbres et des haies d'essences locales (feuillus).

Un lotissement peut prendre la forme d'un village, si son plan s'inscrit bien dans le relief, et si les constructions respectent quelques principes (volumes simples, toitures de tuiles à fortes pentes).

9 CONSTRUCTIONS NEUVES

Un mur de brique, par le chaotement de l'assemblage de matériaux d'inégal aspect, s'insère toujours bien en sites traditionnels où l'usage du matériau est familier.



Un "mur-rideau" de métal et de verre savamment inscrit de l'univers de brique du Jovinien.

Un programme exceptionnel peut générer une architecture exceptionnelle qui est d'autant mieux valorisée que l'unité de l'architecture quotidienne des habitations est respectée. La création architecturale publique, voire les concours d'architecture, provoquent un débat enrichissant dans les communes.



La brique et la pierre sont des matériaux "éternels" ; ils permettent de produire un jeu infini de géométries ; tout en utilisant les matériaux locaux, on peut donc créer une architecture de notre temps et y inscrire, finement, quelques matériaux nouveaux.

Le bois utilisé en bardage s'insère bien dans le paysage traditionnel ; il peut notamment permettre l'insertion de bâtiments agricoles : ses variations de coloration rendent les volumes totalement ou partiellement bardés de bois moins insolites dans le paysage bâti, naturel ou agricole que le bardage métallique, dont les surfaces restent uniformes et relativement brillantes.

En dehors des lotissements et des extensions des bourgs et villages, la majorité des constructions neuves résulte d'extension ou de surélévation de constructions anciennes. Dans ce dernier cas on essaiera d'assurer la continuité du village (implantation, hauteur par rapport aux bâtiments riverains, rythme et proportion des percements, couleurs, etc).

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

L'architecture neuve apparue entre 1860 et 1930 environ a révolutionné la façon de penser l'urbanisme, l'habitat et l'usage des matériaux ; mais elle avait la grande qualité d'utiliser les matériaux locaux, parfois habilement mêlés au béton et à la ferronnerie ; petite ou grande, la maison était l'objet de l'expression de son propriétaire ; on avait une certaine fierté à personnaliser son habitat et à en enrichir l'expression. Si notre époque plus récente a subi les effets de la production en série de la construction, on peut souhaiter que progressivement cet "amour" de la maison fasse renaître une création artistique spontanée ou l'œuvre de créateurs ; quelques règles simples, cependant, correspondent à l'esprit des lieux et peuvent être prises en compte.

On distinguera :

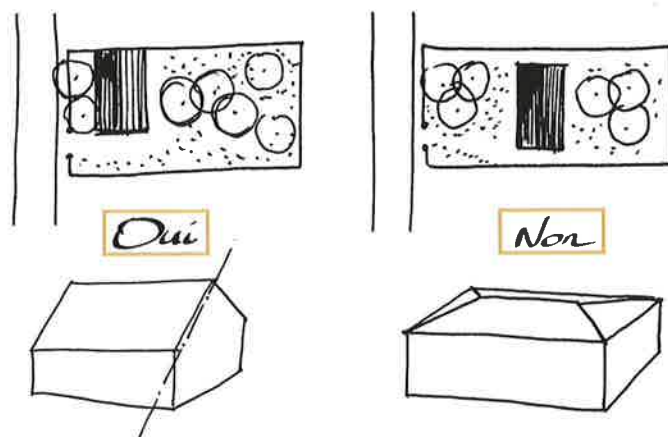
- les constructions neuves isolées
- les constructions neuves en milieu déjà bâti

Les constructions isolées

On cherchera à s'implanter au plus près de la voie de desserte (alignement) afin de dégager au mieux le jardin à l'arrière, hors des vues de l'espace public.

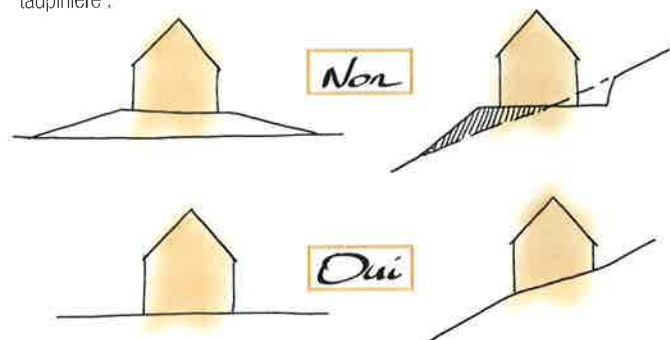
On cherchera à produire des volumes simples, couverts d'une toiture à deux pentes. On évitera les couvertures à quatre pentes, au profit de pignons maçonnés.

La couverture ne sera pas débordante, sauf extension ou modification de villas du début du siècle.



CONSTRUCTIONS NEUVES RECOMMANDATIONS

On respectera la forme du terrain naturel, en évitant tout remblai ou effet de "taupinière".

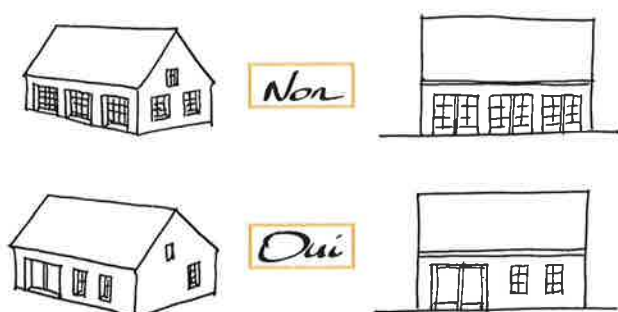


Lorsque le terrain n'a pas assez de pente pour réaliser un garage en sous-sol, on projettera -si possible- un garage accolé à la maison, plutôt que de "saigner" le terrain par une rampe.



On évitera les façades trop percées par de larges portes fenêtres (à deux vantaux), au profit :

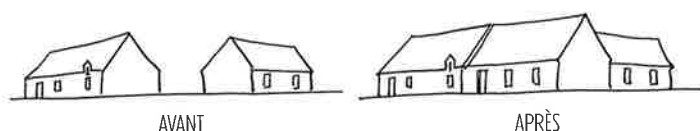
- d'une large baie, éventuellement attribuée au séjour,
- de baies aux dimensions proches des fenêtres traditionnelles pour les autres pièces.



Les constructions situées en continuité de constructions existantes

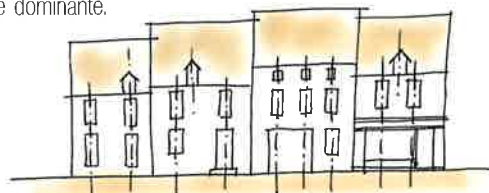
L'implantation des constructions se fera en continuité des maisons voisines, en respectant l'alignement si celui-ci prédomine ; ou bien l'implantation en retrait sera modulée en fonction de l'importance du retrait par rapport à l'alignement des constructions riveraines.

De même, la hauteur des constructions tiendra compte de l'altitude des constructions riveraines afin de maintenir l'harmonie du paysage urbain.



Lorsqu'il ne sera pas possible d'assurer la continuité de l'alignement par la construction neuve, on pourra pallier cela par un mur de clôture de maçonnerie pleine et de 2 m de haut environ.

Le choix des percements, leurs rythmes et proportions devront tenir compte de l'harmonie du front bâti existant et s'inspirer des dimensions représentatives de l'architecture dominante.



En cas d'extension de constructions existantes, on pourra soit prolonger la construction à l'identique, à condition d'être certain de pouvoir utiliser les mêmes matériaux, soit marquer légèrement la différence par des variations adaptées au bâtiment existant.

On peut surélever en prolongeant les chaînages de brique.

On peut ajouter une annexe en matériaux enduits contre une maison en brique.

On
fer
ell

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

ension des
ntre lequel



Les constructions traditionnelles offrent le charme du "fait main". La pierre taillée au ciseau, ou layée, l'enduit créé sur place, le bois sculpté, les briques et tuiles de terre cuite laissent percevoir les défauts ou les variations des matériaux. La maison traditionnelle témoigne encore de ces effets de "matières" qui lui confèrent une texture, une matérialité aujourd'hui accentuée par la patine et l'usure du temps.

L'aspect des matériaux participe aux charmes de l'architecture ancienne, aux "vibrations" de la matière, comme le disent les artistes-peintres.

Le jeu subtil des couleurs naturelles, leur douceur résultent de la qualité des matériaux.

A COULEURS MATÉRIAUX

Un enduit ancien peut être réparé, sans engager une réfection complète, afin de maintenir la patine de l'existant qui participe au charme de l'édifice. Couches de finition, sous-couches et rejointement doivent être réalisés de manière homogène au support (chaux aérienne éteinte) : l'usure de l'enduit et sa dégradation resteront cohérents à terme.



La couleur des tuiles doit être identique au ton de la brique, mais jamais sombre, ni "chocolat"...



En dehors des peintures des menuiseries, qui sont des couleurs appliquées, donc unies, la coloration générale du bâti est tempérée par la multitude de variations données par les taches (mouchetures) et imperfections :

- Les briques façonnées de manière traditionnelle sont assez rouges, mais les nombreuses taches d'oxydes et d'impuretés issues de la cuisson font tourner la couleur -en vue lointaine- au brun foncé ; l'extrémité vernissée des briques posées en paneressie assurait la brillance à la lumière.
- Un enduit doit présenter un aspect vivant et, de ce fait, ne pas obligatoirement présenter un aspect uniforme.
- Les pierres elles-mêmes ne présentent jamais une surface uniforme.

Les enduits sont composés de multiples matériaux que sont les grains de sable, ou petits cailloux, ce qui tempère les tons parfois violents des ocres ou des sables jaunes que l'on pouvait utiliser. La manière d'appliquer l'enduit, la variation des mélanges de sable et de chaux introduisent des variations que la patine accentue progressivement. La qualité esthétique de l'enduit fini provient autant des matériaux choisis que de la manière d'exécuter la couche de finition. On peut brosser l'enduit, talocher, achever à l'éponge, gratter...

L'entretien et la restauration du patrimoine doivent respecter cet aspect.

C'est pourquoi il est conseillé :

- de bien choisir les briques de parement, en présentant les échantillons sur place ;
- de créer les enduits sur place, de faire des essais sur les parois avant travaux, en dosant les mélanges de sables entre eux, en introduisant des granulats variés (jusqu'à 2 ou 3 mm) et en testant les colorants ou badigeons de lait de chaux et les ocres.

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de réception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

S l'impression colorée lointaine des paysages de bourgs et villages s'harmonise dans des tonalités de couleur "terre" ou de gris-jaune, les vues rapprochées des façades peuvent être très gaies, voire vives ; les peintures des menuiseries contribuent à cette qualité en introduisant sur les façades des taches colorées riches et variées.

Les menuiseries des fenêtres doivent en général être peintes en blanc cassé ou divers gris clairs.

Les volets sont colorés :

- on ne laissera jamais le bois naturel, ou apparent et vernis ;
- la présence du vert, notamment, comme couleur complémentaire du rouge-brique fait "chanter" les façades ;
- certains rouges assez vifs relèvent le ton éteint de la brique ;
- les bleus pâles sont des couleurs complémentaires des enduits ocrés, ou éclaircissent les façades tout en brique ;
- les gris colorés adoucissent la façade ;
- les jaunes moutarde, plus rares, contribuent à l'apport de pointes colorées.

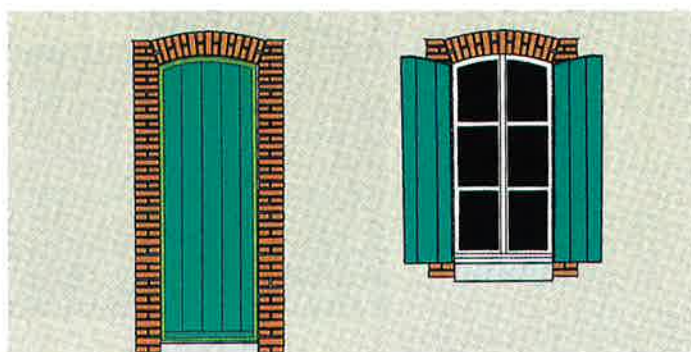
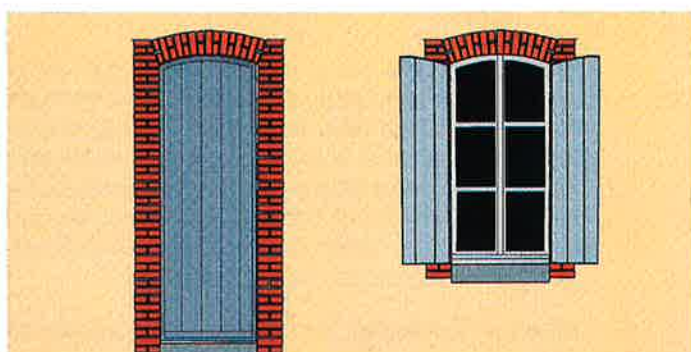
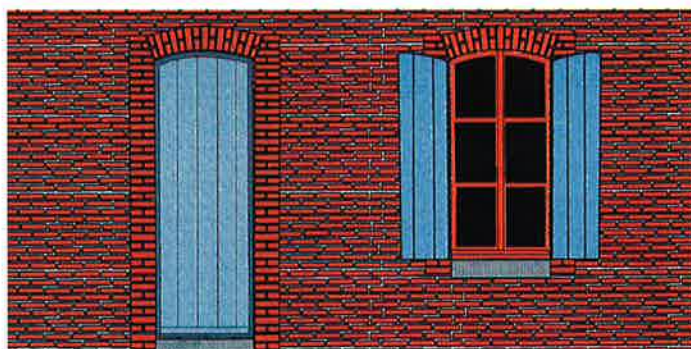


Éviter de peindre les volets de la même couleur que la façade.



Mais certaines façades, plus classiques, d'immeubles "de ville" ou de demeures sans brique en façade, notamment, doivent recevoir des volets gris clair ou blanc cassé.

COULEURS MATÉRIAUX R E C O M M A N D A T I O N S



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



Pour les constructions neuves
comme pour les constructions anciennes,
on évitera le blanc pur. Le blanc peut être utilisé
en milieu urbain de gros bourg, en blanc cassé,
généralement par application d'un lait de chaux
sur l'enduit.

Un volume peint en blanc apparaît
comme une tache dans le paysage de tonalité "terre"
ou gris-jaune formé par l'ensemble des maisons
des villages ; c'est une tache encore plus voyante
lorsqu'il se présente au milieu des terres
ou de la végétation, en dehors du village.

Malgré la coloration forte des éléments de construction (brique,
tuiles, enduits parfois ocrés) l'ambiance générale des paysages de
villages et bourgs est dominée par les couleurs "terre", terre de
Sienne, ou sable gris ; les variations de luminosité sont le propre
des matériaux naturels.

B COULEURS ENDUITS



Les couleurs d'enduit se déclinent à partir des composants naturels ou
des colorants traditionnels à base d'ocres qu'on pouvait y introduire.

Couleurs d'enduits

- enduit naturel ton sable
- enduit naturel ocré
- enduit naturel jaune, estompé vers le gris
- enduit badigeonné blanc
- enduit gris ou gris clair, mais teinté jaune par le sable

Couleurs de briques

- brique rouge vieillie (sans être brune)
- brique rouge
- brique jaune (très rare)
- brique rouge un peu rosé (rare)
- brique chaulée par un blanc transparent
- brique peinte en rouge (rare)

Couleur de joints des briques

(suivant les mêmes couleurs que l'enduit)

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

La palette donne des références de base, des repères. Tous les tons intermédiaires de la palette peuvent être appliqués.

Les tons donnés par la palette correspondent à des couleurs relevées sur place.

D'autres couleurs existent et n'ont pu toutes être présentées ; l'usage d'autres couleurs pourra être proposé avec l'aide d'un professionnel, en effectuant des essais sur place ou avec l'aide de conseils architecturaux.

Les couleurs données à titre exceptionnel pourront être mises en œuvre en fonction de l'environnement et des vues générales.



RAL 085 80 10



RAL 080 80 30



RAL 060 90 10

COULEURS ENDUITS R E C O M M A N D A T I O N S



RAL 085 90 20



RAL 075 80 20



RAL 060 90 15



RAL 085 90 10



RAL 080 80 20



RAL 060 80 10

COULEURS EXCEPTIONNELLES



RAL 075 80 20



RAL 070 70 20



RAL 360 80 05



RAL 075 80 10



RAL 075 70

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I



Les menuiseries participent à l'animation des façades tant par leur dessin que par leur couleur.

Objets d'entretien constant, les menuiseries offrent une large possibilité d'expression et de personnalisation des façades. Un certain nombre de couleurs se répètent de village en village, notamment les verts et les rouges. Parfois des effets de superposition de couleurs amplifient les contrastes, notamment certains verts, sur un fond de briques rouges, offrent des effets lumineux intenses par le jeu des couleurs complémentaires (le vert est complémentaire du rouge) ; les menuiseries blanches des fenêtres participent aux effets de liseré dans la baie.

On évitera les volets marron ou brun, notamment sur les façades tout en brique, les volets bleu vif ou bleu foncé, les volets jaune acide.

COULEURS MENUISERIES



Les volets et menuiseries de fenêtre en bois naturel vernis sont prohibés car étrangers à la région.

Dans les espaces urbains et les maisons bourgeoises, les volets sont plutôt blanc cassé ou gris.

Les portes palières et les portes cochères peuvent être colorées différemment des volets ; elles ne sont jamais blanches.

Couleurs de menuiseries de fenêtre :

blanc
gris

Couleurs de volets :

blanc cassé
gris et divers pastels
vert
rouge
bleu pâle
ocre jaune ou moutarde

Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I

La palette donne des références de base, des repères. Tous les tons intermédiaires de la palette peuvent être appliqués.

Les tons donnés par la palette correspondent à des couleurs relevées sur place.

D'autres couleurs existent et n'ont pu toutes être présentées ; l'usage d'autres couleurs pourra être proposé avec l'aide d'un professionnel, en effectuant des essais sur place ou avec l'aide de conseils architecturaux.



COULEURS MENUISERIES

R E C O M M A N D A T I O N S



RAL 020 30 20



RAL 020 40 20



RAL 180 40 20



RAL 080 70 50



RAL 020 30 40



RAL 020 30 48



RAL 150 50 30



RAL 140 40 50



RAL 030 40 40



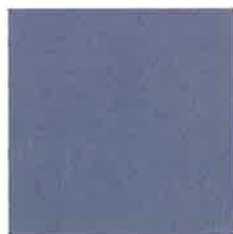
RAL 240 70 20



RAL 240 80 10



RAL 140 40 20



RAL 270 60 15



RAL 260 60 15



Date de transmission de l'acte: 30/07/2025
Date de reception de l'AR: 30/07/2025
089-248900664-DE_2025_056_01-DE
A G E D I