

# Commune de CUCHERY

## Plan Local d'Urbanisme RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

Vu pour être annexé à  
l'arrêté du :

Cachet de la Mairie  
et Signature du Maire :

prescrivant  
l'enquête publique du  
Plan Local d'Urbanisme



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

## ***Sommaire***

<b><i>Titre 1 : Dispositions générales .....</i></b>	<b>3</b>
<b><u><i>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....</i></u></b>	<b>9</b>
<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UC .....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UX .....</b>	<b>16</b>
<b><u><i>Titre 3 : Dispositions applicables à la zone agricole .....</i></u></b>	<b>21</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>22</b>
<b><u><i>Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle .....</i></u></b>	<b>27</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>28</b>
<b><i>Titre 6 : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés ...</i></b>	<b>33</b>
<b><u><i>Annexe.....</i></u></b>	<b>37</b>
<b>Déclaration d'Utilité Publique Définition des périmètres de protection des captages communaux en eau potable .....</b>	<b>38</b>

*Titre 1:*

# Dispositions générales



La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cadre de procédures engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement est donc établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur au 31 décembre 2015.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CUCHERY délimité aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

**Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.**

Sur le territoire de CUCHERY, on distingue :

- **La zone UC :** Zone urbaine correspondant aux zones d'habitat. Elle comprend un *secteur UC<sub>zh</sub>*, au niveau des zones bâties à dominante humide et un *secteur UC<sub>s</sub>* correspondant au secteur d'implantation du futur pôle scolaire ;

- **La zone UX** : Zone affectée au développement économique, accueillant des activités artisanales et commerciales.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

**Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.**

Aucune zone AU n'est prévue au PLU de CUCHERY.

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

**La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

La zone agricole comporte les secteurs suivants :

- Le secteur A<sub>n</sub>, correspondent à la zone appellation ;
- Le secteur A<sub>zh</sub>, au niveau de la zone à dominante humide.

### **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

**La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

La zone naturelle comporte les secteurs suivants :

- Le secteur N<sub>l</sub>, correspond un secteur dédié aux loisirs ;
- Le secteur N<sub>zh</sub>, correspond à la zone naturelle à dominante humide.

## **Objets de la réglementation**

À chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites ;
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ;
- **Article 3** - Accès et voirie ;
- **Article 4** - Desserte par les réseaux ;
- **Article 5** - Caractéristiques des terrains ;
- **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **Article 9** - Emprise au sol ;
- **Article 10** - Hauteur maximum des constructions ;
- **Article 11** - Aspect extérieur ;
- **Article 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement ;
- **Article 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins ;
- **Article 14** – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- **Article 15** – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

*Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.*

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- **Les chemins de randonnées** inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnée (P.D.I.P.R) ;
- **Les zones concernées par le Plan de Prévention du Risque Naturel** « mouvement de terrain de la côte d'Ile-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne » ;
- **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains ;
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains ;
- La surface.

<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Bassin de rétention	3 850m <sup>2</sup>	Commune de Cuchery
2	Bassin de rétention	770m <sup>2</sup>	Commune de Cuchery
3	Bassin de rétention	1 930m <sup>2</sup>	Commune de Cuchery





## Titre 2 :

# Dispositions applicables aux zones urbaines



## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

La zone UC correspond aux zones urbaines d'habitat. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UCs correspondant au secteur d'implantation du futur pôle scolaire ;
- et le secteur UCzh, au niveau des zones bâties à dominante humide.

### Rappels :

Cette zone est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain Côte d'Ile-de-France – Vallée de la Marne (Tranche 3), approuvé le 1er octobre 2014. Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du PRR, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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

### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf cas mentionnés à l'article UC2 ;
- ↪ Le stationnement des caravanes isolées ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les carrières ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation d'une hauteur supérieure à 10 mètres.

Dans le secteur UCzh, sont également interdits :

- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ Les nouveaux drainages.

### **ARTICLE UC2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES**

---

#### **Sont autorisés sous condition :**

- ↪ Les Installations Classées soumises à déclaration préalable ;

Dans le secteur UCzh, sont autorisées :

- ↪ Les constructions sous condition de la réalisation d'une étude de sol ;
- ↪ Les constructions à condition que le rez-de-chaussée soit plus élevé que le niveau de la chaussée et/ou des réseaux.

Dans *le secteur UCs* : Seule la construction d'établissement d'enseignement est autorisée, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **3.2 - Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles sera de 4,5 mètres.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - Eaux usées (assainissement)**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ainsi que les installations radioélectriques et radiotéléphoniques.*

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public ;
- soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ainsi que les installations radioélectriques et radiotéléphoniques.*

Lorsqu'une construction à usage d'habitation n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës doit être d'un minimum de 6 m.

*Dans le secteur UCs* : il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faîtage par rapport au sol naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des installations radioélectrique ou radiotéléphonique sont limitées à 12 m par rapport au sol naturel.

*Dans le secteur UCs : il n'est pas fixé de règle.*

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2 - Bâtiments et Clôtures**

#### *Clôtures en limite du domaine public :*

Les plaques de béton sont interdites sur rues.

Les clôtures éditées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit et limité à 2 m de hauteur ;
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants.

### **11.3 - Toitures**

Les tuiles de type « tuiles romaines » sont interdites.

## **ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera demandé au moins deux places de stationnement par logement.

Aucune place ne sera exigée en cas de réhabilitation.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

*Dans le secteur UC<sub>zh</sub>*, les nouvelles aires de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).

*Dans le secteur UC<sub>s</sub>* : le stationnement sera adapté aux nombres de classes. Il devra prévoir le stationnement des bus et des utilitaires.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté. Les espèces locales seront privilégiées.

*Dans le secteur UC<sub>zh</sub>* : 30 % de la superficie de la parcelle sera maintenue en pleine terre (non imperméabilisés)

*Dans le secteur UC<sub>s</sub>* : 20 % de la superficie de la parcelle sera maintenue en pleine terre (non imperméabilisés)

## **ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- ↪ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↪ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↪ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

*Dans le secteur UCs :* il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

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

## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

La zone UX est affectée au développement économique, accueillant des activités artisanales et commerciales.

### Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

### **ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf cas mentionnés à l'article UX2 ;
- ↪ Le stationnement des caravanes isolées ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les carrières ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation d'une hauteur supérieure à 10 mètres.

### **ARTICLE UX 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS**

---

#### **Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

- ↪ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- ↪ La création, l'aménagement ou l'extension des établissements industriels soumis à déclaration préalable ;
- ↪ Les locaux à usage d'habitation à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations autorisées et qu'ils soient intégrés à l'intérieur du bâtiment d'activités.

### **ARTICLE UX - ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - Eaux usées (assainissement)**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. En cas d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs autonomes, conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Un traitement préalable avant rejet est obligatoire.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées selon les normes en vigueur.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

## **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

En cas de retrait, une distance au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres devra être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions de toute nature est limitée à 10 mètres.

En cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle, la hauteur sera limitée à celle de la construction agrandie.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2 - Volumes et façades**

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti environnant.

### **11.3 - Clôtures**

Les terrains construits ou à usage de stockage devront être entièrement clôturés tant en bordure des voies que sur toutes les limites séparatives.

#### **11.4 - Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

#### **ARTICLE UX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

Aux espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

#### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UX 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

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



## Titre 3 :

# Dispositions applicables à la zone agricole



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole (vignobles et terres agricoles). Y sont autorisés les types d'occupation du sol liés à l'activité agricole et viticole.

La zone agricole comporte les secteurs suivants :

- Le secteur Av, correspondent à la zone appellation ;
- Le secteur Azh, au niveau de la zone à dominante humide.

### Rappels :

Cette zone est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain Côte d'Ile-de-France – Vallée de la Marne (Tranche 3), approuvé le 1er octobre 2014. Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du PRR, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les Espaces Boisés Classés.

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

---

**Sont interdites toutes constructions et installations non liées à l'activité agricole, hors cas mentionnés à l'article A2, notamment :**

- ↪ Les carrières ;
- ↪ Les terrains de camping-caravaning et le stationnement isolé des caravanes ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation d'une hauteur supérieure à 10 mètres ;
- ↪ Les constructions d'habitation.

Dans le secteur Azh, sont également interdits :

- ↪ Les sous-sols enterrés ;
- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ Les nouveaux drainages.

Dans le secteur Av, toute construction y est interdite.

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION**

---

**Sont admis sous conditions :**

- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site ;
- ↪ L'aménagement, l'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone, ainsi que leurs annexes ;
- ↪ Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou à l'entretien des berges des cours d'eau.
- ↪ Les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ↪ Les bâtiments fonctionnels nécessaires à l'activité agricole et les installations, classées ou non, liées à l'activité agricole, qui ne peuvent trouver place aux abords immédiats des fermes en exploitation, et à condition qu'ils ne portent pas préjudice au paysage bâti et naturel ;
- ↪ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, ou viticole, à l'exclusion de toute habitation ;
- ↪ Les installations ou établissement nécessaires au fonctionnement les exploitations viticoles ;
- ↪ Les constructions liées à la diversification des activités agricoles et à la valorisation non alimentaire des agro ressources.

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage, ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

##### **✓ Eaux usées :**

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des

dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

---

**ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Toute construction autorisée doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 20m par rapport à l'axe des voies quel que soit le statut de celles-ci ;
- 20m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette distance est portée à 35m.

---

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La largeur des marges de reculement séparant une construction nouvelle des limites de la propriété sur laquelle elle est édifiée sera au moins égale à 10 mètres.

---

**ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

---

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol est fixée à 20 %.



## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour les constructions autorisées, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres, mesurés à partir du terrain naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments techniques et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2 - Volumes et façades**

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti du village.

### **11.3 - Dispositions particulières**

Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux modes d'utilisation du sol soumis à permis de construire ou déclaration de travaux doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

### **ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées ;

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## Titre 5 :

# Dispositions applicables à la zone naturelle



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comporte les secteurs suivants :

- Le secteur Nl, correspond un secteur dédié aux loisirs ;
- Le secteur Nzh, correspond à la zone naturelle à dominante humide.

### Rappels :

Cette zone est comprise dans le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain Côte d'Ile-de-France – Vallée de la Marne (Tranche 3), approuvé le 1er octobre 2014. Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du PRR, rappelées dans le *document 5.1 « Annexes et Servitudes »*.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les Espaces Boisés Classés.

La zone Naturelle est concernée par la Déclaration d'Utilité Publique, définissant les périmètres de protection des captages communaux en eau potable. Au sein des périmètres de protection, s'appliquent les dispositions de l'arrêté de protection, rappelées en annexe du présent document.

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2, dont notamment :**

- ↪ Les carrières ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une utilisation du sol autorisée ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les terrains de camping-caravaning et le stationnement isolé des caravanes en dehors des cas mentionnés à l'article N2 ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation d'une hauteur supérieure à 10 mètres.

Dans le secteur Nzh, sont également interdits :

- ↪ Les sous-sols enterrés ;
- ↪ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ Les nouveaux drainages.

Dans le secteur N1, sont également interdits :

- ↳ Les terrains de camping-caravaning ;
- ↳ Les bungalows et mobiles-homes.

## **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

---

### **Sont admis sous conditions :**

- ↳ Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel ainsi que les aménagements légers d'accueil en forêt ;
- ↳ Les constructions à usage d'équipements collectifs dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site ;
- ↳ Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés ;
- ↳ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre ;
- ↳ L'aménagement des bâtiments existants et leur extension modérée dans la limite de 30% de la surface de plancher effective au moment de l'approbation du PLU ;
- ↳ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- ↳ Les aménagements et installations nécessaires à la gestion de l'hydraulique ;
- ↳ La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante.

Dans le secteur N1, sont seulement autorisés les équipements légers et amovibles liés aux loisirs.

## **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage, ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Toute construction autorisée doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 20 m par rapport à l'axe des voies quel que soit le statut de celles-ci ;
- 20 m par rapport à la berge des cours d'eau.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas ces règles, lesquelles pourront être réalisées dans le prolongement de la construction agrandie.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La largeur des marges de reculement séparant une construction nouvelle des limites de la propriété sur laquelle elle est édifiée sera au moins égale à 10 mètres.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës doivent être implantées une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Elle est fixée à 10 %.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions neuves est limitée à 4m à l'égout des toitures.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, la hauteur maximale à respecter est celle des bâtiments aménagés ou étendus.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2 - Volumes et façades**

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti du village.

### **11.3 - Dispositions particulières**

Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

Les aires de stationnement extérieures doivent être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.



Titre 6 :  
**Dispositions  
applicables aux  
Espaces Boisés  
Classés**



## **CARACTERE DES TERRAINS**

---

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

## **ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

## **ARTICLE L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

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

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

## **ARTICLE L.113-3 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE L.113-4 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

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

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

#### **ARTICLE L.113-5 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

#### **ARTICLE L.113-6 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

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

#### **ARTICLE L 113-7 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

#### **ARTICLE R.421-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

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

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

---

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

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

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

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

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

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

**SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 167 hectares et 41 ares**

# Annexe



## **DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE** **DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES** **CAPTAGES COMMUNAUX EN EAU POTABLE**

JCDV/MLB

PRÉFECTURE DE LA MARNE

DIRECTION  
DES RELATIONS AVEC  
LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Bureau de la législation  
et des  
procédures juridiques

Référence à appeler  
ZD.1B.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA MARNE

CHALONS SUR-MARNE LE  
HOTEL DE LA PRÉFECTURE  
51036 CHALONS SUR MARNE CEDEX

COMMUNE DE CUCHERY

Définition des périmètres de protection  
des captages communaux en eau potable

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

LE PREFET  
de la Région "CHAMPAGNE-ARDENNE"  
PREFET du Département de la MARNE  
Officier de la Légion d'Honneur,

VU :

- le code rural et son article 113 sur la dérivation des eaux non domaniales,
- le code de l'administration communale, et notamment ses articles L 163-1 et L 166-1,
- le code de la santé publique et ses articles L 20 et L 20-1,
- le code de l'urbanisme et notamment son article R 123-36,
- le décret-loi du 8 Août 1935 sur la protection des eaux souterraines et les textes qui l'ont complété ou modifié,
- le décret modifié n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (article 36-2) et le décret d'application modifié n° 55-1350 du 14 Octobre 1955,
- l'ordonnance modifiée n° 58-997 du 23 Octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- le décret n° 59-701 du 6 Juin 1959 portant règlement d'administration publique relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- le décret n° 61-859 du 1er Août 1961 complété et modifié par le décret n° 67-1093 du 15 Décembre 1967 portant règlement d'administration publique pris pour l'application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique,
- la loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,

Règlement  
Plan Local d'Urbanisme de Cuchery

---

- 2 -

- le décret n° 67-1094 du 15 Décembre 1967, sanctionnant les infractions à la loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,
- la circulaire interministérielle du 10 Décembre 1968, relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines,
- le décret n° 69-825 du 28 Août 1969 portant déconcentration et réunification des organismes consultatifs en matière d'opérations immobilières, d'architecture et d'espaces protégés, et les textes pris pour son application,
- la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 sur l'eau,
- l'avis favorable du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 29 Mars 1990,
- le dossier de définition des périmètres de protection des captages de la commune de CUCHERY situé sur le territoire communal au lieudit "Les Quatre Arpents", section 21, parcelle n° 39, destiné à son alimentation en eau potable comprenant le rapport hydrogéologique du 10 Novembre 1987 et les plans et états parcellaires des terrains inclus dans les périmètres,
- la délibération du 4 Janvier 1988 adoptant la définition des périmètres de protection et portant engagement d'indemniser les propriétaires des parcelles frappées de servitudes de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par l'imposition de ces servitudes,
- le dossier de l'enquête à laquelle il a été procédé, conformément à l'arrêté préfectoral en date du 21 Décembre 1992, dans la commune de CUCHERY en vue de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages communaux en eau potable,
- l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 23 Février 1993,
- l'avis favorable du Sous-Préfet de REIMS en date du 8 Mars 1993,
- le rapport de l'Ingénieur en Chef d'Agronomie, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de la MARNE en date du 22 Avril 1993 sur les résultats de l'enquête,

CONSIDERANT que les travaux projetés n'entrent pas dans la catégorie de ceux prévus par le décret n° 72.195 du 29 Février 1972,

CONSIDERANT que l'avis du commissaire-enquêteur est favorable,

SUR la proposition de M. l'Ingénieur en Chef d'Agronomie, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de la MARNE,

.../...

Règlement  
Plan Local d'Urbanisme de Cuchery

---

3

A R R E T E

ARTICLE PREMIER

Sont déclarés d'utilité publique :

- la création des périmètres de protection des captages de la commune de CUCHERY, situés sur le territoire communal au lieu-dit " Les Quatre Arpents", section ZI parcelle n°39, réalisée par la commune en vue de son alimentation en eau potable,

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

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

ARTICLE 2

Conformément à l'engagement pris par le Conseil Municipal de CUCHERY dans sa séance du 4 janvier 1988, la commune devra indemniser les propriétaires des parcelles frappées de servitudes de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par l'imposition de ces servitudes.

ARTICLE 3

Il est établi autour du captage un périmètre de protection immédiat et un périmètre de protection rapproché en application des dispositions de l'article L 20 du code de la Santé Publique et du décret n° 61-259 du 1er août 1961 complété et modifié par le décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967, conformément aux indications du plan et des états parcellaires joints.

Un périmètre de protection éloigné est également fixé conformément aux indications du plan et de l'état parcellaire joint.

ARTICLE 4

I - A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIAT :

a) Sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

II - A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE ET ELOIGNE :

b) Sont interdites, réglementées ou autorisées, conformément au tableau, les activités suivantes :



Règlement  
Plan Local d'Urbanisme de Cuchery

- 4 -

DEFINITION	A : inter-		ni		Périmètre rapproché		Périmètre éloigné	
	DES	x	B : régle-	mentées	Activités	Activités	Existantes	Futures
PREVAUX	B : régle-		mentées		Existantes	Futures	Existantes	Futures
	A	B	A	B	B	B	B	B
1 - le forage de puits					X			
2 - Les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou eaux pluviales.					X			
3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières					X			
4 - L'ouverture d'excavation, autres que carrières (à ciel ouvert).					X			
5 - Le ravalement des excavations ou des carrières existantes					X			
6 - L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détri- tus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières sus- ceptibles d'altérer la qualité des eaux.					X			
7 - L'implantation d'ouvrages de trans- port des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées.					X			
8 - L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirecte- ment à la qualité des eaux.					X			
9 - Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.					X			X
10 - L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoire, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entre- tien des points d'eau.					X			

Règlement  
Plan Local d'Urbanisme de Cuchery

11 - L'épandage ou l'infiltration des :	:	:	:	:	:	:	:
lisiers et d'eaux usées d'origine :	:	:	:	:	:	:	:
industrielle et des matières de :	:	:	:	:	:	:	:
vidanges. :	:	:	X	:	:	:	:
12 - L'épandage ou infiltration des :	:	:	:	:	:	:	:
eaux usées ménagères et des eaux :	:	:	:	:	:	:	:
vannes à l'exception des matières :	:	:	:	:	:	:	:
de vidanges. :	:	:	X	:	:	:	:
13 - Le stockage de matières fermentes- :	:	:	:	:	:	:	:
cibles destinées à l'alimentation du :	:	:	:	:	:	:	:
bétail. :	:	:	X	:	:	:	:
14 - Le stockage du fumier, engrais or- :	:	:	:	:	:	:	:
ganiques ou chimiques et de tous :	:	:	:	:	:	:	:
produits ou substances destinés à la :	:	:	:	:	:	:	:
fertilisation des sols ou à la lutte :	:	:	:	:	:	:	:
contre les ennemis des cultures. :	:	:	X	:	:	:	:
15 - L'épandage du fumier, engrais orga- :	:	:	:	:	:	:	:
niques ou chimiques destinés à la :	:	:	:	:	:	:	:
fertilisation des sols. :	:	:	X	:	:	X	:
16 - L'épandage de tous produits ou sub- :	:	:	:	:	:	:	:
stances destinés à la lutte contre :	:	:	:	:	:	:	:
les ennemis des cultures. :	:	:	:	:	:	:	:
17 - L'établissement d'étables ou de :	:	:	:	:	:	:	:
stallations libres. :	:	:	:	X	:	:	:
18 - Le pacage des animaux. :	:	:	:	X	:	:	:
19 - L'installation d'abreuvoirs ou :	:	:	:	:	:	:	:
d'abris destinés au bétail. :	:	:	:	X	:	:	:
20 - Le défrichage. :	:	:	:	:	X	:	:
21 - La création d'étangs. :	:	:	:	:	X	:	:
22 - Le camping (sites sauvages) et le sta- :	:	:	:	:	:	:	:
tionnement de caravanes. :	:	:	:	:	X	:	:
23 - La construction ou la modification :	:	:	:	:	:	:	:
des voies de communication ainsi :	:	:	:	:	:	:	:
que leurs conditions d'utilisation. :	:	:	:	:	X	:	:

Règlement  
Plan Local d'Urbanisme de Cuchery

- 6 -

Le Maire de la commune de CUCHERY veillera à l'application des prescriptions énoncées. En outre peuvent être interdits ou réglementés et doivent, de ce fait être déclarés à la DDAF de la MARNE, toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

**ARTICLE 5**

Le périmètre de protection immédiat, dont les terrains doivent être acquis en pleine propriété, sera clôturé conformément au plan parcellaire joint, à la diligence et aux frais de la commune de CUCHERY qui informera l'Ingénieur en Chef d'Agronomie, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, qui dressera procès verbal de l'opération.

I - Le périmètre de protection rapproché défini sur le plan et l'état parcellaire joints sera délimité par :

- au nord : Commune de CUCHERY : une partie du fossé rural du chemin dit des Quatre Arpents, une partie du ravin de la Fortelle,
- à l'est : la parcelle n°42 lieudit "Les Quatre Arpents" section ZI, une partie des parcelles n°43, 44, 45 et 46 lieudit "Les Quatre Arpents" section ZI, les parcelles n° 47 et n° 40 même lieudit, même section,
- au sud : la parcelle n° 43 lieudit "Les Quatre Arpents" section ZI, une partie des parcelles n° 448 et n° 469 et les parcelles n° 470 et 471, lieudit "Les Bois de la Fortelle" section D2,
- à l'ouest : une partie de la parcelle n° 448, les parcelles n° 474 et 475, lieudit "Les Bois de la Fortelle" section D2, la limite entre les parcelles n° 475, 476, et 477 avec la parcelle n° 444, lieudit "Les Bois de la Fortelle" section D2.

II - Le périmètre de protection éloigné défini sur le plan et l'état parcellaire joints sera délimité par :

- au Nord : Commune de CUCHERY : les parcelles n° 446 et 473 lieudit "Les Bois de la Fortelle" section D2, une partie du ravin de la Fortelle, une partie de la sente rurale de la Fortelle, la limite entre les parcelles n° 530, 538 et 531 lieudit "Les Quatre Arpents" section D2 avec la parcelle n° 650 lieudit "La Fortelle" section D2,
- à l'est : la parcelle n° 1209 lieudit "Les Bois de la Fortelle" section D, la traversée du chemin d'Orcourt à Damery,
- au Sud : la parcelle n° 1207 lieudit "Les Bois de la Fortelle" section D2, les parcelles n° 292, 274, 275, 278 et 290 lieudit "Le Petit Pétis" section D2, une partie du chemin rural dit Le Petit Vieux,
- à l'ouest : une partie du chemin rural dit Le Petit Vieux.

Règlement  
Plan Local d'Urbanisme de Cuchery

- 7 -

**ARTICLE 6**

Les eaux distribuées devront répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et lorsqu'elles devront être épurées, le procédé d'épuration, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux épurées seront placés sous le contrôle du Conseil Départemental d'Hygiène.

D'autre part, les travaux suivants devront être réalisés :

- protéger les ouvrages de captage de tout acte de dégradation et de malveillance par une clôture de 10 m x 10 m et 2,50 de haut,

- confectionner des corrois en tête de puits,

- combler les ornières et les cuvettes par apport de terres argileuses ceci afin d'améliorer la protection naturelle de la nappe dans le périmètre immédiat,

- les travaux liés au remembrement, notamment, la réalisation de la tranchée drainante et le recalibrage des fossés longeant le CR.9, seront réalisés conformément aux prescriptions de l'hydrogéologue,

- le système de désinfection devra être mis en service, les bulletins d'analyses décèlent en permanence des problèmes bactériologiques.

**ARTICLE 7**

Pour les activités, dépôts et installations existants à la date de publication du présent arrêté sur les terrains compris dans les périmètres de protection prévus à l'article 5, il devra être satisfait aux obligations résultant de l'institution des dits périmètres dans un délai de six mois.

Tout déboisement dans les zones comprises dans le périmètre de protection rapproché devra préalablement obtenir l'autorisation de l'administration.

**ARTICLE 8**

Le Maire agissant au nom de la commune de CUCHERY est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation en vertu de l'ordonnance n°58-997 du 23 octobre 1958, les terrains nécessaires à la réalisation du projet et à la constitution du périmètre de protection immédiat.

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

**ARTICLE 9**

Madame le Maire de CUCHERY a charge de faire introduire dans le plan d'occupation des sols de ladite commune les prescriptions de la présente déclaration d'utilité publique et notamment les servitudes afférentes aux trois types de périmètre de protection qui y sont définis, selon la procédure de mise à jour prévue à l'article R 123.36 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 10**

Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 4 du présent arrêté sera passible des peines prévues par les articles n°s 19, 20, 21, 22, 23, 24 de la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 sur l'eau.

Règlement  
Plan Local d'Urbanisme de Cuchery

- 8 -

ARTICLE 11

Le présent arrêté sera, par les soins et à la charge du Maire de la commune de CUCHERY :

- d'une part : notifié à chacun des propriétaires intéressés notamment par l'établissement des périmètres de protection,
- d'autre part : publié à la conservation des hypothèques du Département de la MARNE.

ARTICLE 12

Monsieur le Sous-Préfet de REIMS, Monsieur l'Ingénieur en Chef d'Agronomie, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de la MARNE, Madame le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, Madame le Maire de CUCHERY sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement de la MARNE et qui sera publié au Bulletin d'Informations et Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la MARNE.

CHALONS SUR MARNE, le 11 MAI 1993

POUR AMPLIATION  
LE SECRETAIRE GENERAL  
POUR LE SECRETAIRE GENERAL  
ET PAR DELEGATION  
L'ATTACHE, CHEF DE BUREAU,

  
MARC DECISSE

Pour le Préfet.  
Le Secrétaire Général.

Signé Didier LALLEMENT

