

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Plan de zonage**  
Commune de Sépeaux-Saint-Romain  
Plan 1 : Lieux-dits Lugues Fontaines et les Gabots  
Plan 2 : Les Coudrois ; Plan 3 : Le Preux ; Plan 4 : La Fosse Simon  
Plan 5 : Les Louevres ; Plan 6 : Les Chollets ; Plan 7 : Le Petit Bailly  
Plan 8 : Les Rigots ; Plan 9 : Les Bourderons ; Plan 10 : Les Gruets  
Plan 11 : Les Grands Bailly et les Grillots

Echelle 1/2 000

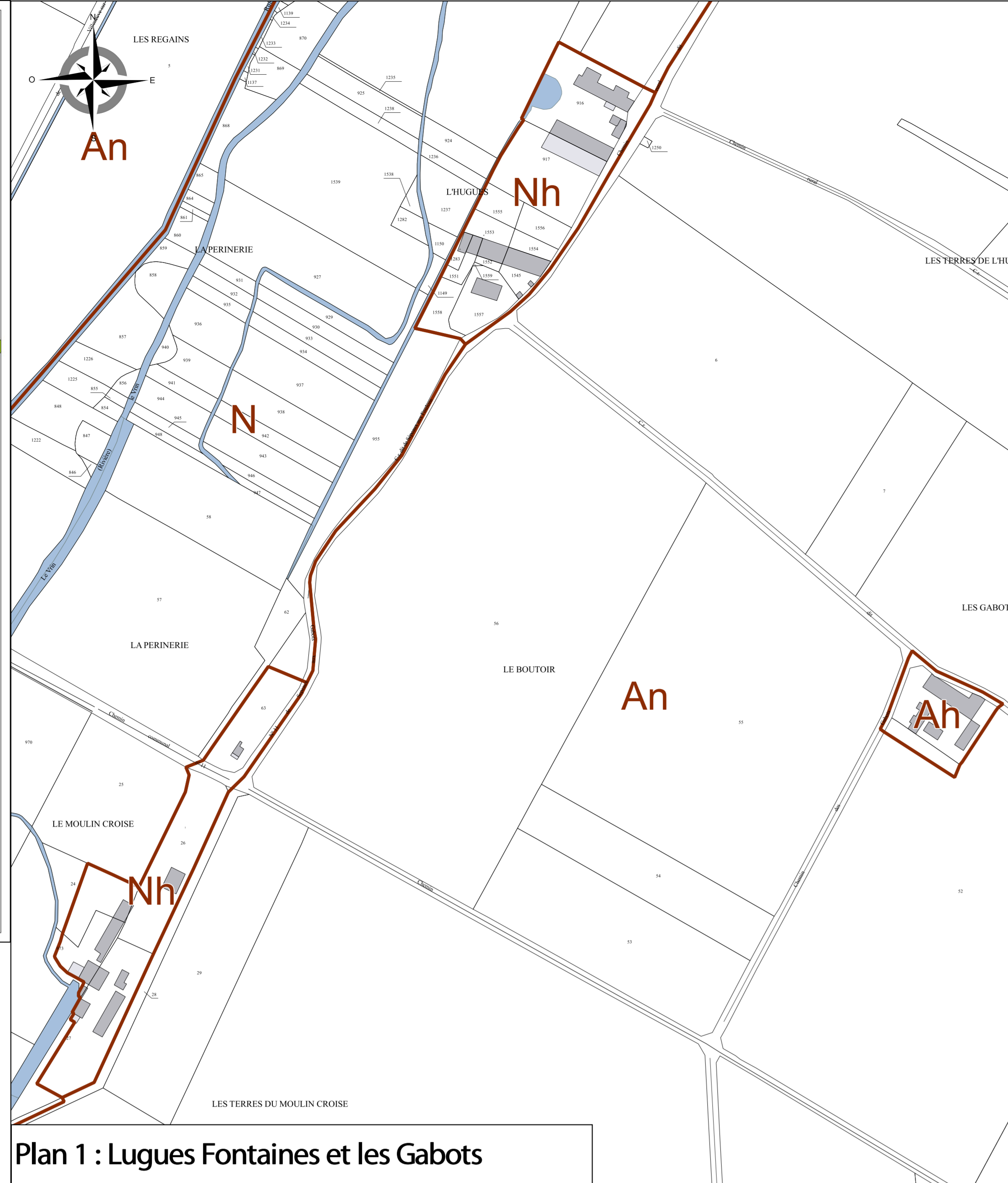
Vu pour être annexé à la délibération du 29/09/2025 modifiant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Cachet de l'intercommunalité et signature du Président  
Nicolas SORET, Président de la Communauté de Communes du Jovinien

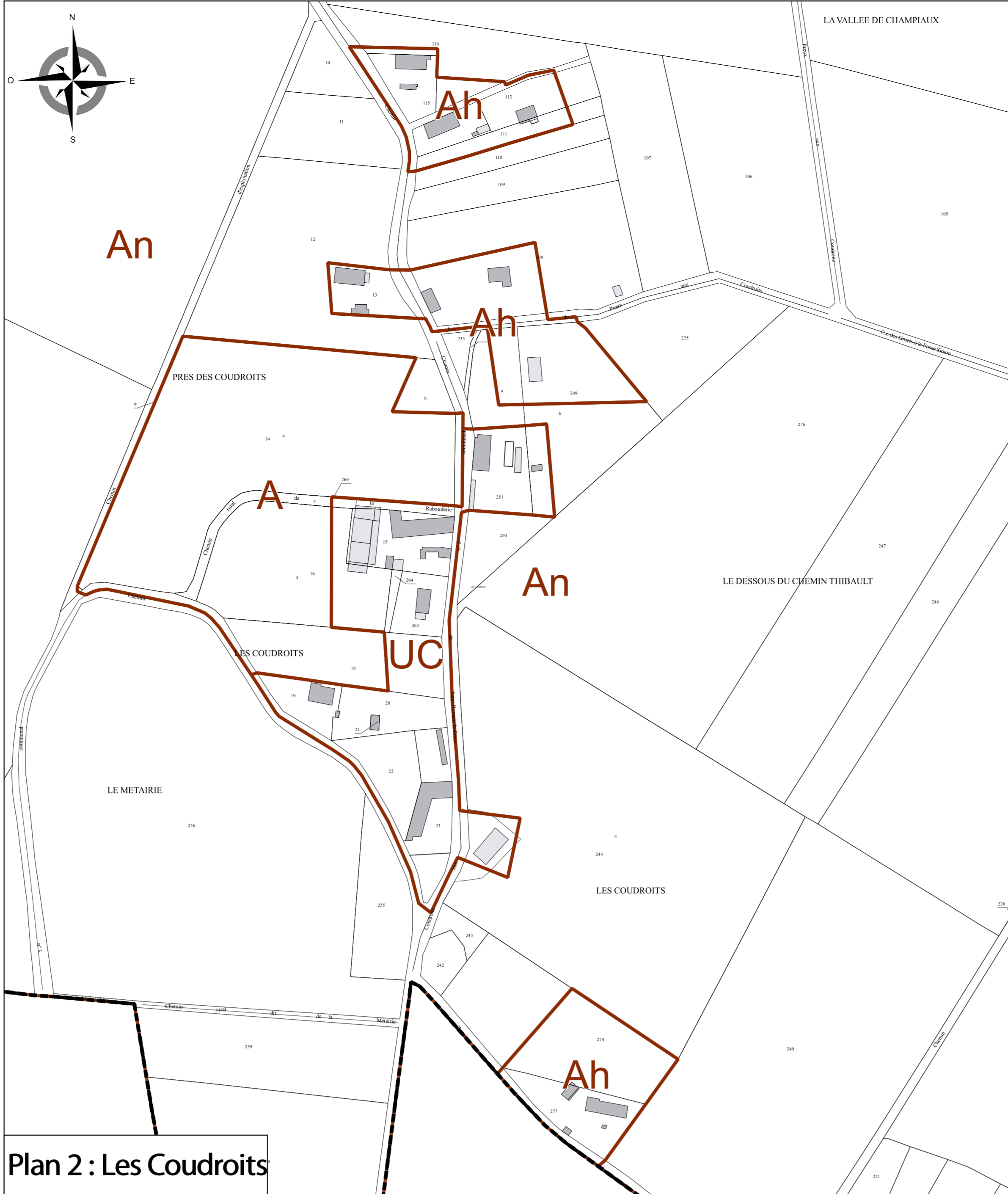
Prescription du PLU le 30 Septembre 2015  
PLU approuvé le 18/12/2019 / Modification n°1 approuvée le 28/09/2022  
Modification n°2, révisions allégées n°1 et 2 approuvées le 28/09/2025

Dossier du PLU réalisé par :  
PERSPECTIVES  
2 rue de la Sire  
20150 CHARENTON AV.  
Tél. 02 26 42 91 90  
Mail : perspectives@perspectives-urbanisme.com

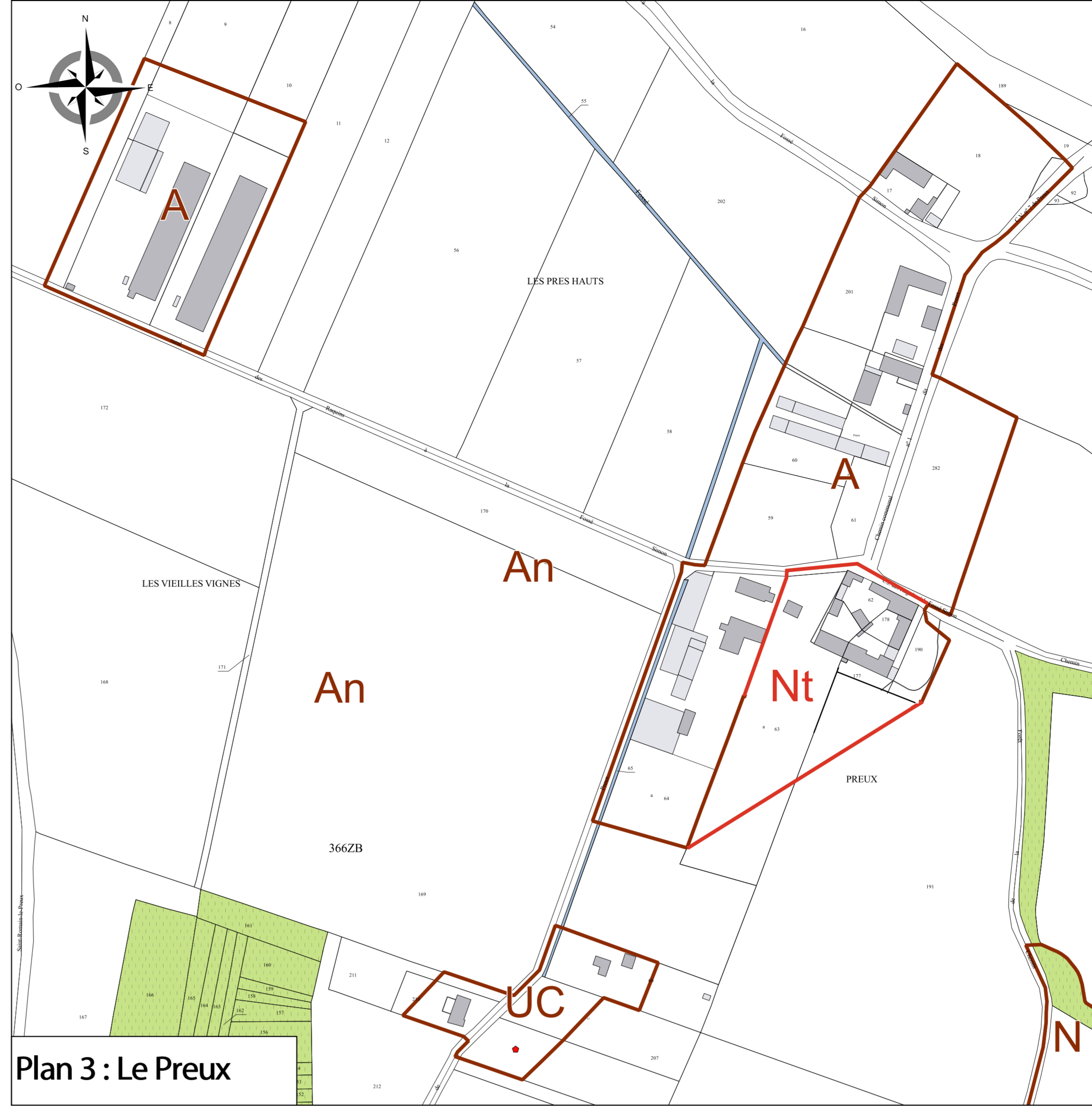
PLANETE VERTE - Agence Centre Nord  
42180, rue de la Poste  
20 000 THOUVERY  
Tél. 02 26 43 35 74  
Mail : planetaverte@planetaverte.fr



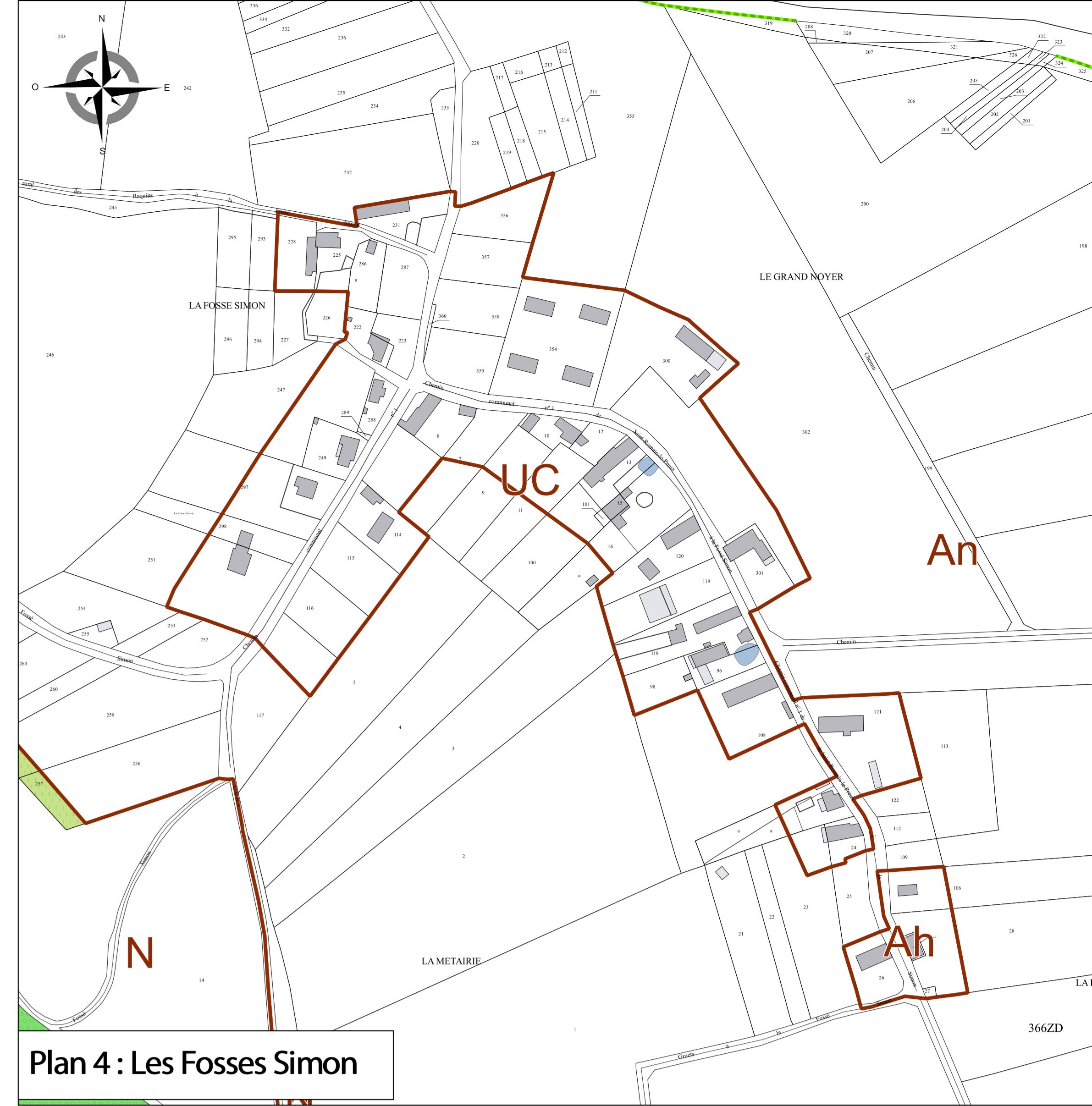
Plan 1 : Lugues Fontaines et les Gabots



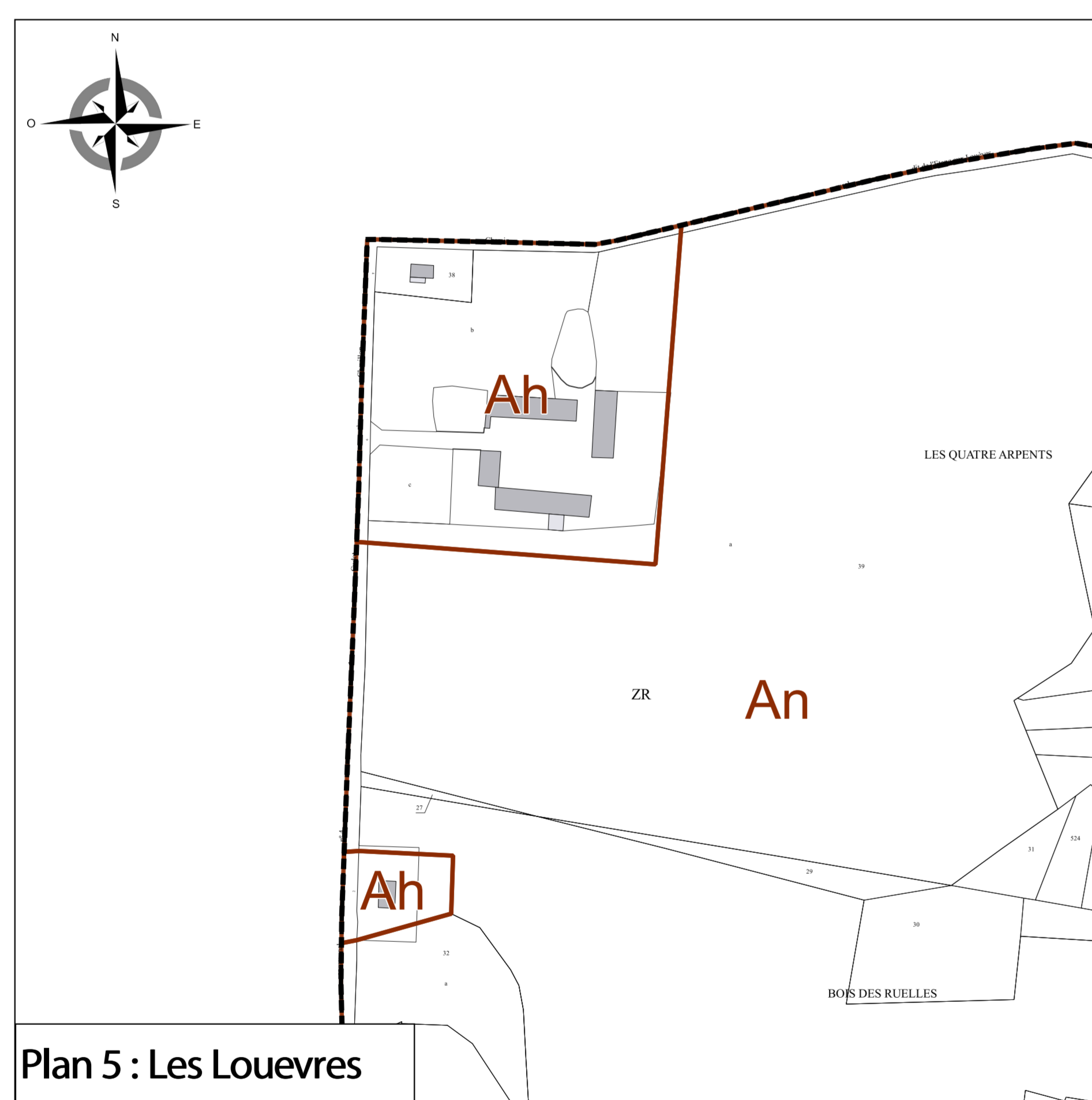
Plan 2 : Les Coudrois



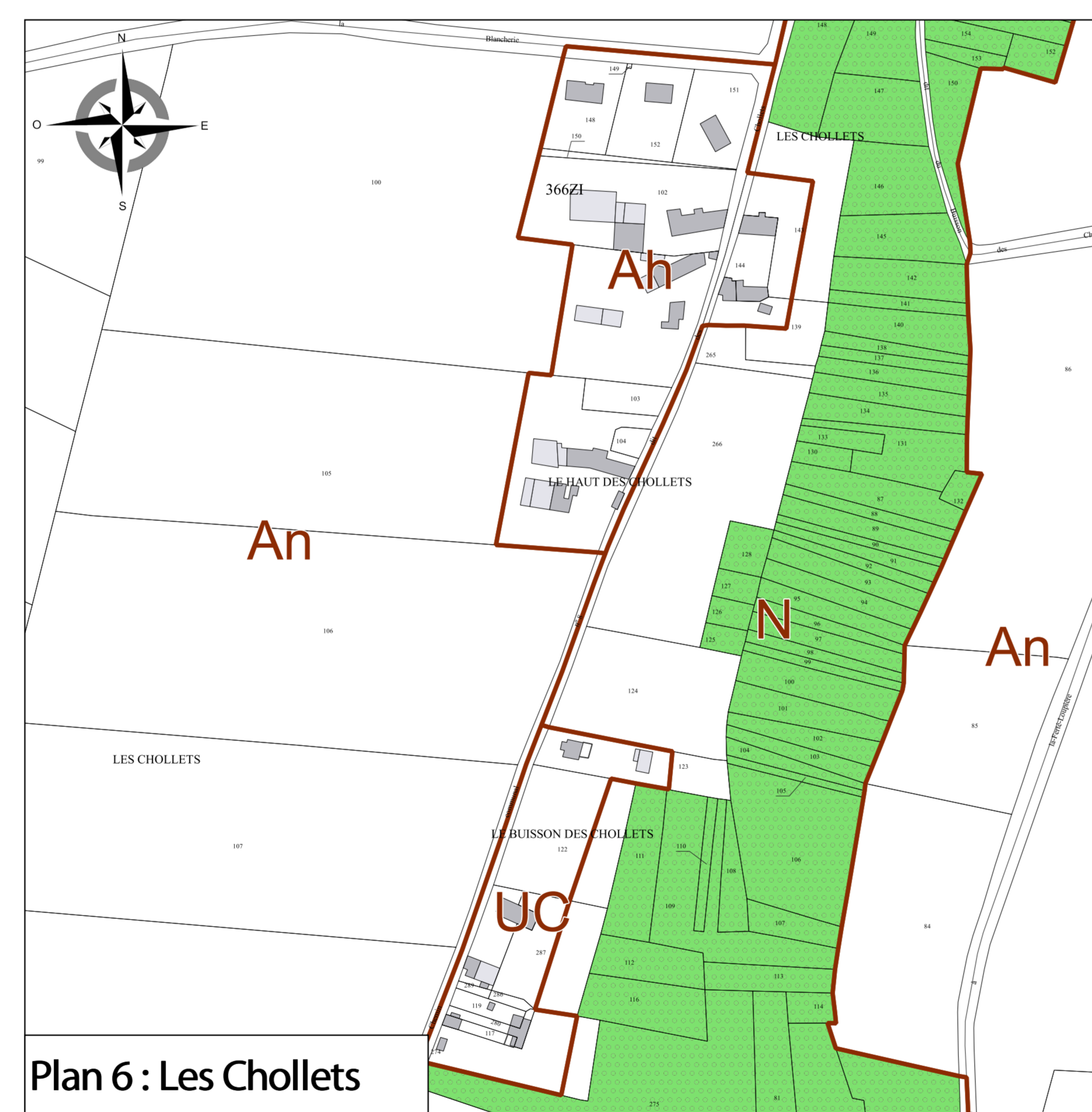
Plan 3 : Le Preux



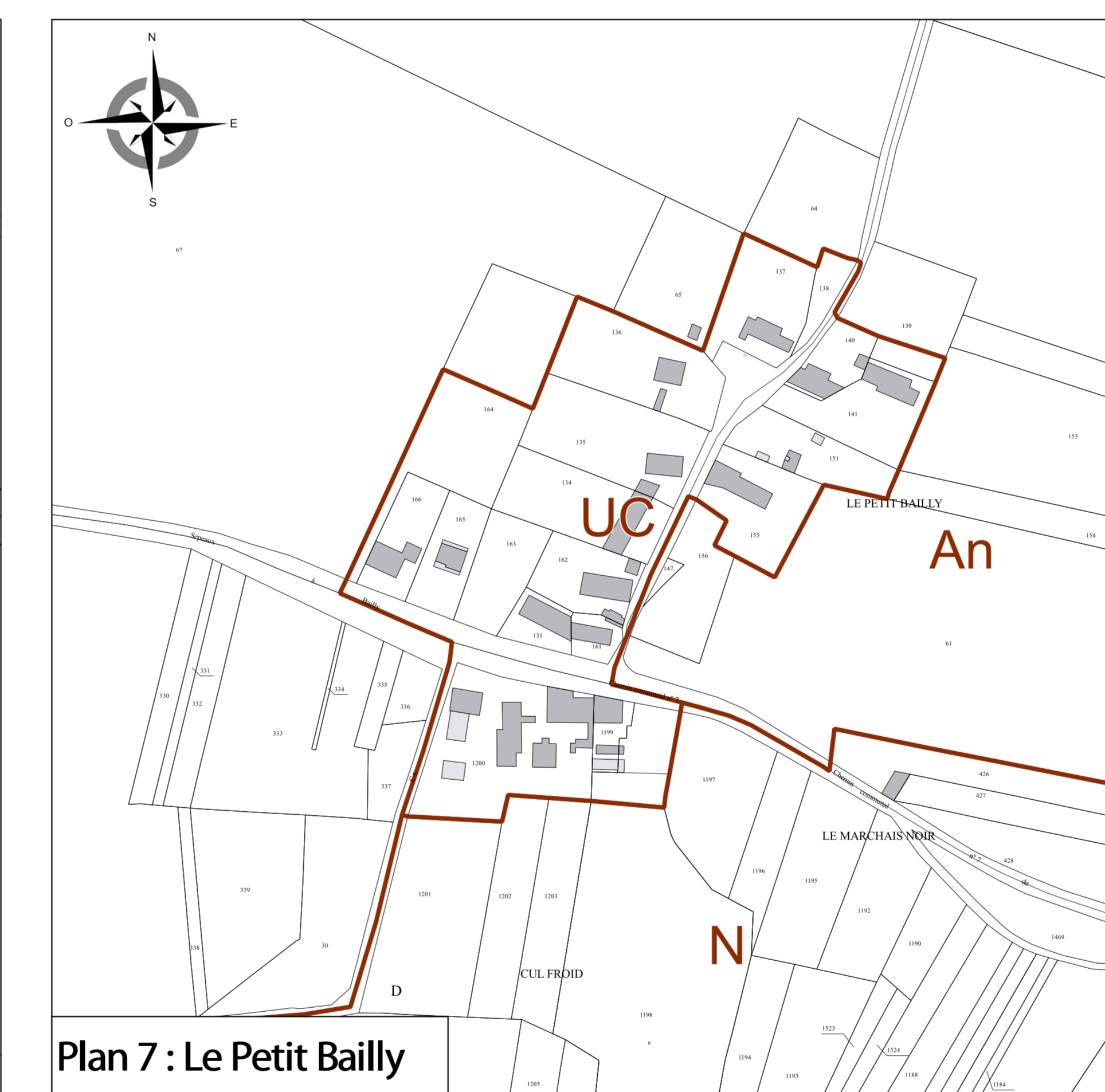
Plan 4 : Les Fosses Simon



Plan 5 : Les Louevres



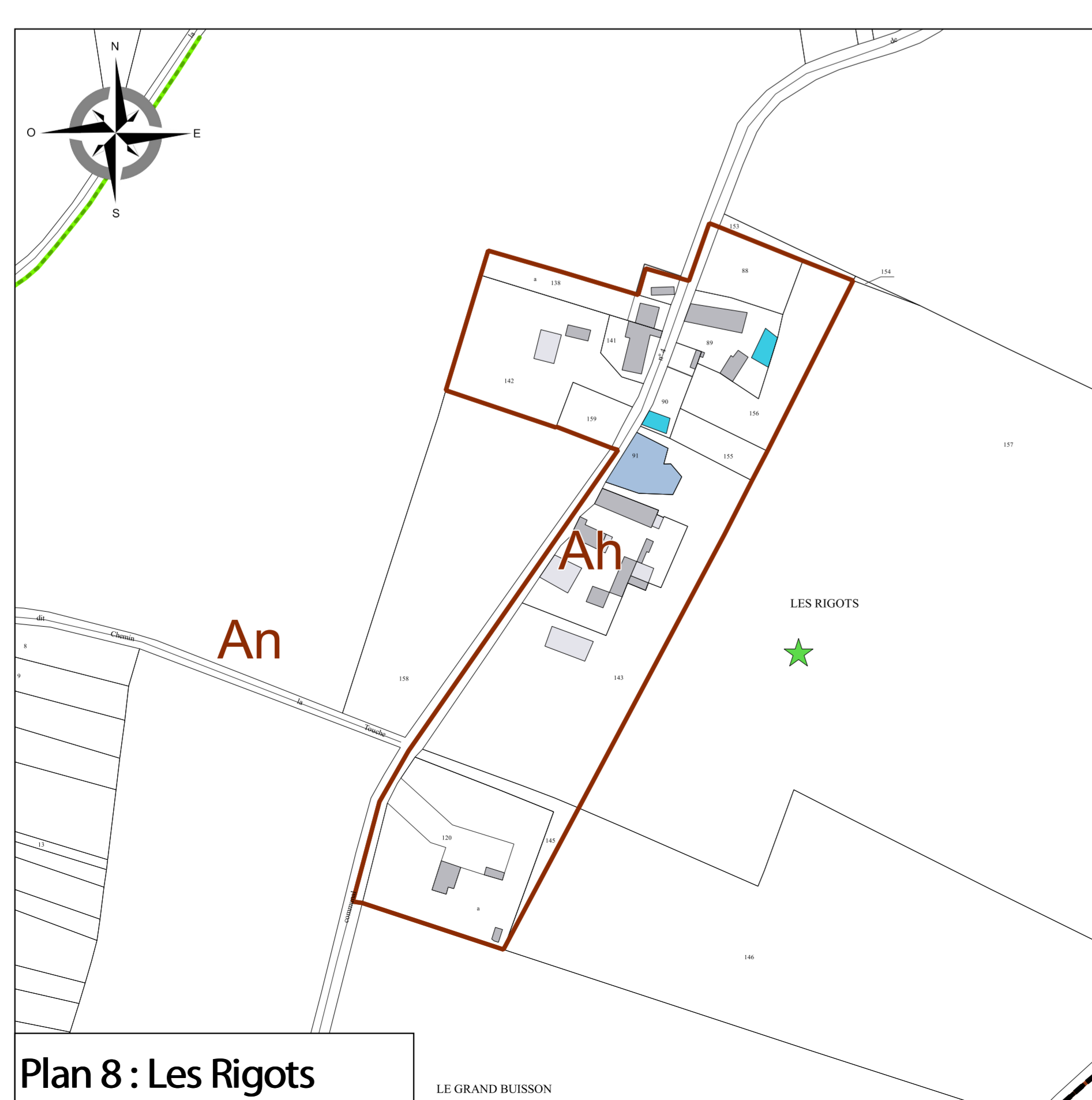
Plan 6 : Les Chollets



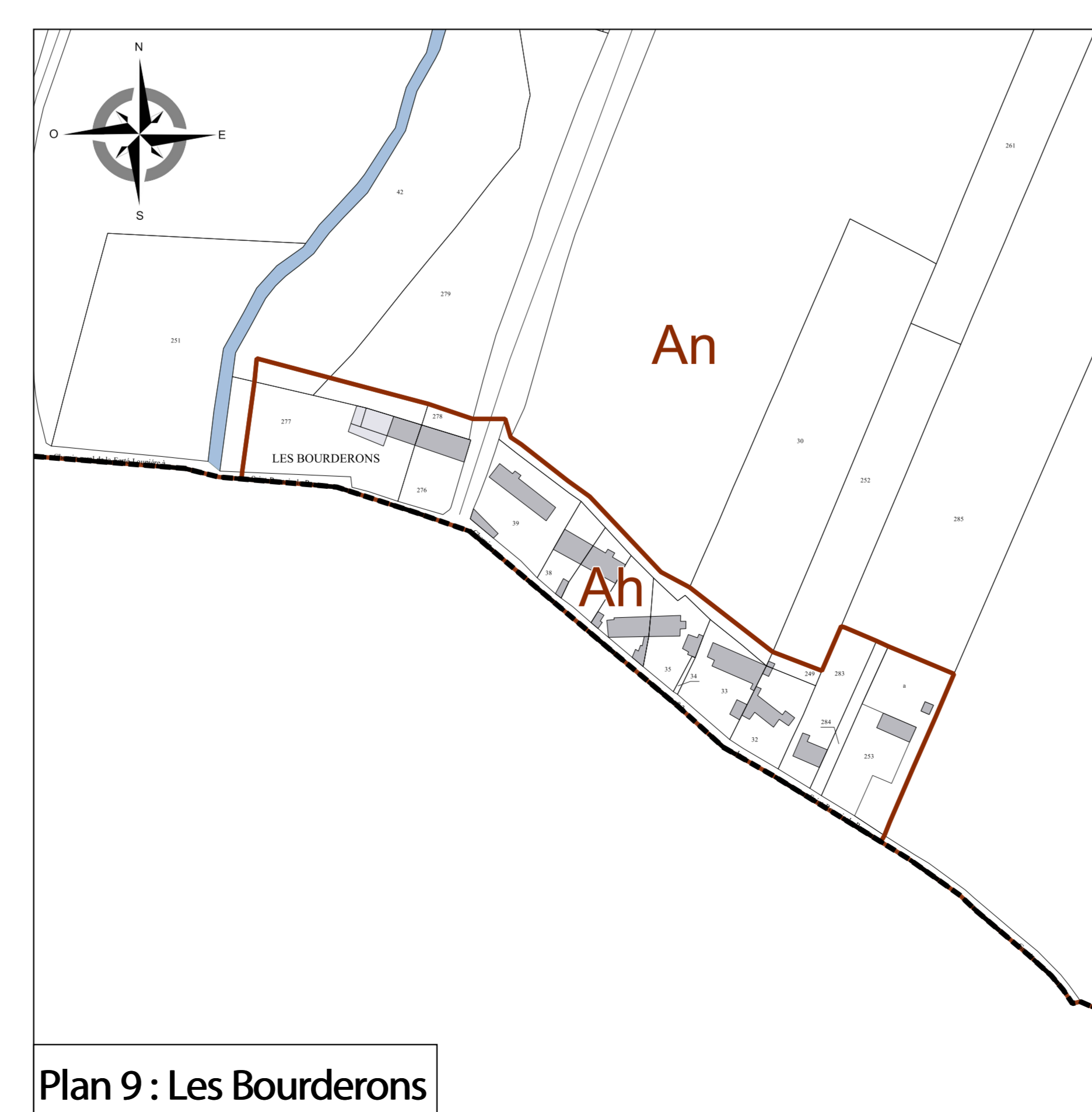
Plan 7 : Le Petit Bailly



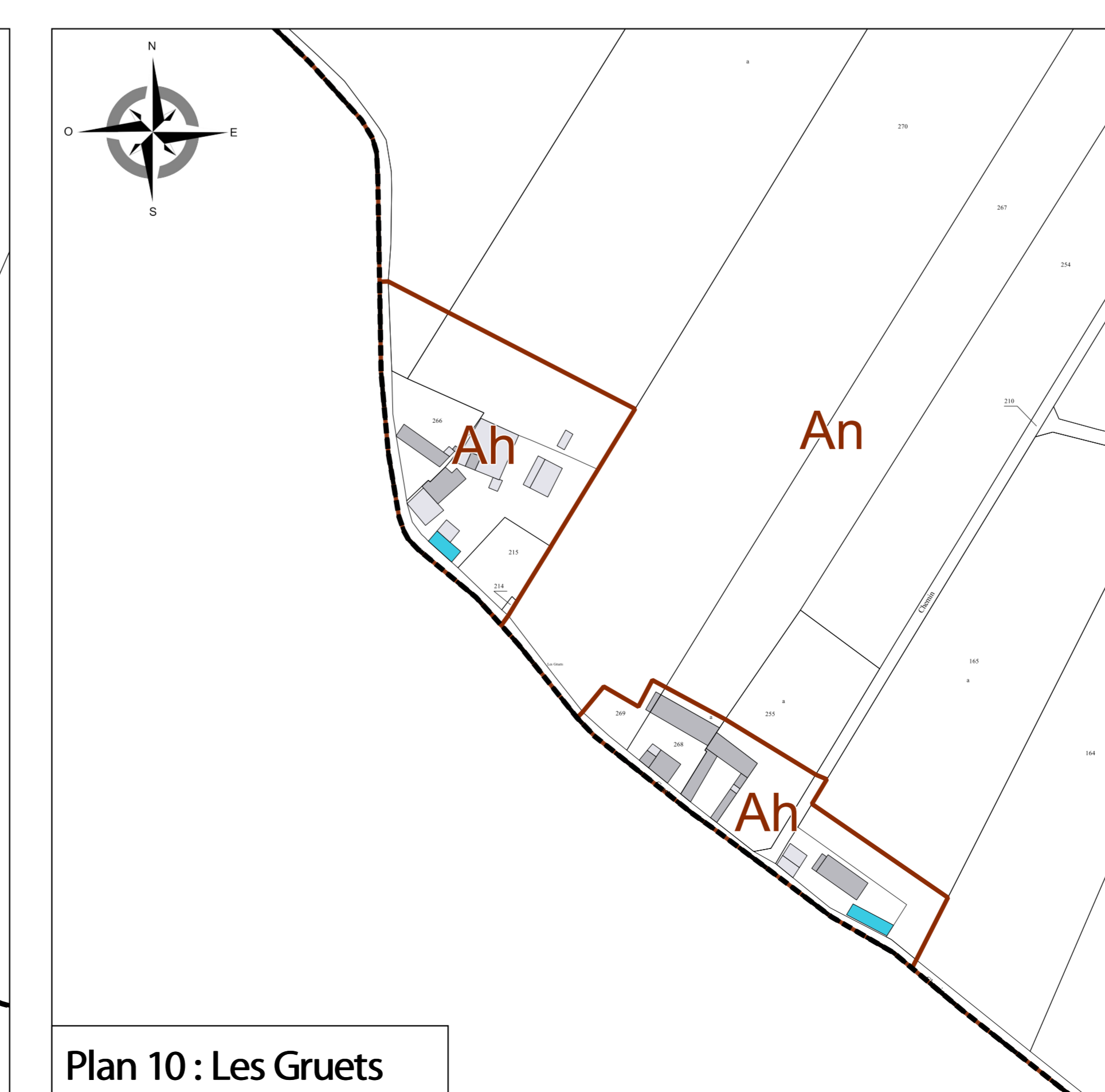
Plan 11 : Le Grands Bailly et les Grillots



Plan 8 : Les Rigots



Plan 9 : Les Bourderons



Plan 10 : Les Gruets

### LEGENDE

**ZONAGE**

- Limite communale
- - - Limite de zone
- Périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)
- Périmètre de protection des commerces
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé (se référer à la liste des emplacements réservés)
- Espace Boisé Classé

**REGLES PARTICULIERES**

- Marge de recul
- Règles architecturales particulières
- Secteur concerné par le risque ruissellement

**ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE A CONSERVER (L.151.19 CU)**

- ★ Elément ponctuel à conserver (se référer à la liste des éléments du paysage)
- Elément surfacique à conserver (jardin, verger, ...)
- Elément linéaire à conserver (haie, alignement d'arbres, ...)

**ZONAGE RELEMENTAIRE DU PLAN PREVENTION DU RISQUE INONDATION - PPRi**

- Zone bleue
- Zone rouge

**INFORMATION**

- SUP 1 GRt gaz (à titre indicatif - se référer à la servitude S)

**ELEMENTS DU FOND DE PLAN**

- Construction démolie
- Construction manquante
- Hydrographie

### DEFINITION DES ZONES

UAa	Secteur identifiant le centre-ancien fondateur de Saint-Julien-du-Sault
UAAb	Secteur identifiant le centre-ancien fondateur de Saint-Julien-du-Sault concerné par le risque inondation
UAb	Secteur identifiant le centre-ancien de Cécly
UAJ	Secteur de jardins dans le centre ancien fondateur de Saint-Julien-du-Sault
UB	Zone urbaine mi-terme ancienne et récente
UBa	Secteur à proximité du centre ancien de Saint-Julien-du-Sault
UBAb	Secteur à proximité du centre ancien de Saint-Julien-du-Sault concerné par le risque inondation
UBAj	Secteur de jardins à proximité du centre ancien de Saint-Julien-du-Sault
UBI	Secteur concerné par le risque inondation
UBJ	Secteur de jardins de la zone urbaine mi-terme
UC	Zone urbaine mi-terme récente
UCa	Secteur d'habitat récent
UCaI	Secteur d'habitat récent, concerné par le risque inondation
UCr	Secteur concerné par le phénomène de ruissellement
UCI	Secteur concerné par le risque inondation
UX	Zone urbaine à vocation d'activités économiques
UXa	Secteur d'activités économiques spécifique de Saint-Julien-du-Sault
UXb	Secteur d'activités économiques spécifique de Bussy-en-Othe
UXc	Secteur d'activités économiques spécifique de Champigny
1AU	Zone d'urbanisation future à vocation mi-terme
1AUa	Secteur de la zone d'urbanisation future à vocation mi-terme soumis à condition sur la commune de Cécly
1AUX	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques
1AUXa	Secteur à vocation d'activités économiques industrielles
1AUE	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
2AU	Zone d'urbanisation future à long terme
A	Zone agricole
Ah	Secteur d'habitat isolé en zone agricole
Aer	Secteur lié aux énergies renouvelables en zone agricole
An	Secteur agricole inconstructible
Ax	Secteur d'activités en zone agricole - sous conditions
N	Zone naturelle et forestière
Nd	Secteur identifiant les installations nécessaires aux dépôts d'ordures et déchets
Ner	Secteur lié aux énergies renouvelables
Nh	Secteur d'habitat isolé en zone naturelle et forestière
NI	Secteur à vocation de loisirs
Np	Secteur naturel sensible à protéger
Nt	Secteur à vocation touristique
Nx	Secteur d'activités en zone naturelle - sous conditions