Commune d’

ARCIS-SUR-AUBE

Plan Local d’Urbanisme

DOSSIER APPROUVÉ

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 09/02/2026
approuvant les dispositions du Plan Local d’Urbanisme

Fait à Arcis-sur-Aube,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 18/11/2024
APPROUVÉ LE : 09/02/2026

Dossier 22021020
09/02/2026

réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-Champagne
03.26.44.05.01

Commune d’

Arcis-sur-Aube

Plan Local d’Urbanisme

Règlement

auddicé
auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Zone d’activités Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Parc d’activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader- Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Route des Cartouses
84390 Sault

04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3

DISPOSITIONS GENERALES 5

1 LES REGLES D'URBANISME 7
2 LES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 7
3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
4 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME 8
5 LES MODALITES D'APPLICATION 11
6 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE 11
7 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE 12

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES 13

1 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES D'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (*PLAN DE ZONAGE BIS*) 15
2 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES CONCERNEE PAR LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (*PLAN DE ZONAGE BIS*) 15
3 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES CONCERNEE PAR LE RISQUE DE REMONTEE DE NAPPES 16
4 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES PERIMETRES DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DU « PRE-CHETY » 16
5 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A RISQUES TECHNOLOGIQUES 16
6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABORDS DES VOIES BRUYANTES 16
7 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 17
8 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE TVB A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 18
9 ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME 18
10 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE MOBILITE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME 19
11 EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME 19
12 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME 20
13 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES HUMIDES 20

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DU CENTRE ANCIEN (UA) 21

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 23
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 25
3 ÉQUIPEMENT RESEAU 29

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB) 33

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 35
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 37
3 ÉQUIPEMENT RESEAUX 41

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UY) ET LE SECTEUR UYR 45

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 47
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 49
3 ÉQUIPEMENT RESEAUX 52

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE (1AU) 55

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 57
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 58
3 ÉQUIPEMENT RESEAUX 62

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) ET LE SECTEUR AA 65

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 67
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 69
3 ÉQUIPEMENT RESEAUX 72

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET A SES SECTEURS NT ET NY 75

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 77
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 79
3 ÉQUIPEMENT RESEAU 81

ANNEXES 83

STATIONNEMENT 85

1 MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION 85
2 OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES 85

LEXIQUE.....87

PLANTATION.....90

DISPOSITIONS GENERALES

1 LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- Le présent document écrit,
- Les documents graphiques délimitant les zones.

2 LES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du PLU :

1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU.

Elles s'imposent au présent règlement.

2. Les articles du code de l'urbanisme :

Les articles du Règlement National d'Urbanisme (L.111-1 et suivants, et R.111-1 et suivants) sont opposables et continuent de s'appliquer indépendamment de la réglementation du PLU.

3. Certains articles des législations suivantes :

- Le code civil,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code rural et forestier,
- Le code de l'environnement,
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La Législation sur l'archéologie préventive,
- …

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- **Les zones urbaines** (zones U) concernent 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. » (Article R*151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les zones à urbaniser** (zones AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (Article R*151-20 du Code l'Urbanisme) ;
- **Les zones agricoles** (zones A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R*151-22) ;
- **Les zones naturelles et forestières** (zones N), concernent les « secteurs de la commune, 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. » (Article R*151-24 et Article R*151-25 du Code de l'Urbanisme).

4 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 23 sous-destinations suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière :**
  - Exploitation agricole :

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

  - Exploitation forestière :

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

  - Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous- destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

  - Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous-destinations :

  - Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises

proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- Activités de services avec l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- Hôtels :

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

- Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 7 sous-destinations :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- Lieux de culte :

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

- Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 5 sous-destinations :

- Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- Cuisine dédiée à la vente en ligne :

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

5 LES MODALITES D'APPLICATION

Pour l'application des règles d'implantation des constructions, l'implantation se considère à la partie externe du mur y compris les encorbellements, corniches, bandeaux, égouts de toit, chéneaux, balcons, porches ou marquises, ou autres débordements ponctuels sans liaison au sol.

Les travaux, changements de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.

Les **aménagements** sont les travaux qui entrainent :

- Soit un changement de destination,
- Soit une modification de l'aspect extérieur.

Pour le calcul de l'emprise au sol des **piscines**, sont pris en compte l'emprise du bassin et des margelles.

6 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Conformément à l'article L. 111-15, 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.

7 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

COMMERCE AU SENS DU SCOT : Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube comporte, dans le cadre de son DOO (document d'orientation et d'objectifs) et de son DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) une définition du « commerce ». C'est aux activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC du SCoT que se réfère le présent règlement à travers les termes « Commerce au sens du SCoT » :

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC

Commerce de détail[1]

Commerce de gros[2] si activité significative de commerce de détail

Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle…) déconnectés géographiquement des lieux de production

Cinéma

Activités non concernées

Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services[3]

Activité artisanale avec showroom[4]

Restauration, débit de boisson

Commerce de gros[2] sans activité significative de commerce de détail

Activité de service avec accueil de clientèle[5]

Hébergement hôtelier et touristique

Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier…

Pharmacies

Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés…, ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)

2 Vente entre professionnels

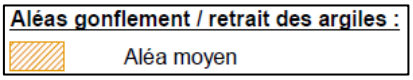
3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie…, cordonnerie, réparation, salon de coiffure….

4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher

5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa…)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

1 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES D'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (*PLAN DE ZONAGE BIS*)



Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020, le code de la construction (articles R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle est annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maitrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Ainsi, lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020).

Lorsque l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

2 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES CONCERNEE PAR LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (*PLAN DE ZONAGE BIS*)

Les dispositions du PPRi sont applicables. Le PPRi est annexé au PLU au recueil des servitudes d'utilité publique.

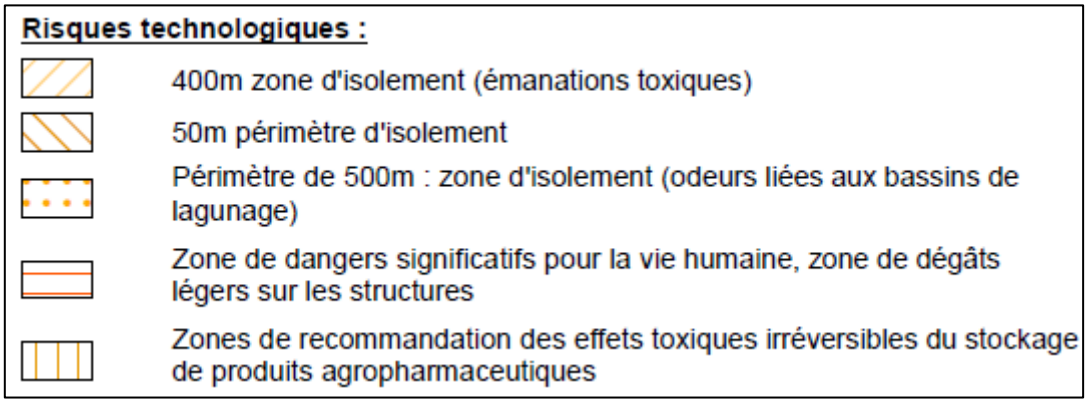
3 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES CONCERNEE PAR LE RISQUE DE REMONTEE DE NAPPES

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappes comme délimité sur la carte n°25 « *Remontée de nappes* » du rapport de présentation, les sous-sols sont interdits.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES PERIMETRES DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DU « PRE-CHETY »

Les zones concernées doivent appliquer les dispositions du règlement de la déclaration d'utilité publique du captage d'eau potable du « Pré-Chéty ».

5 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A RISQUES TECHNOLOGIQUES

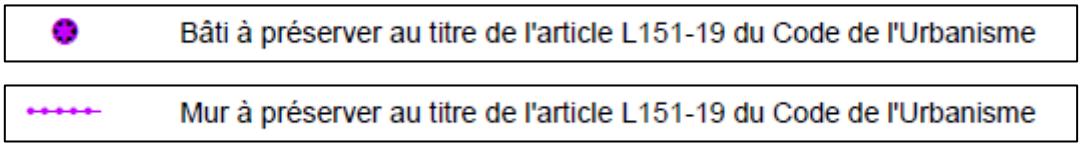


Dans les périmètres d'isolement, tels que délimités sur le règlement graphique, les seules constructions autorisées sont celles réservées aux activités concernées.

6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABORDS DES VOIES BRUYANTES

Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes annexé au PLU, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur (Code de la construction et de l'habitation).

7 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME



Les constructions identifiées doivent être préservées. Elles sont soumises à permis de démolir.

La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants (et après déclaration de péril avec nomination d'un expert obligatoirement) :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Les extensions doivent, soit reproduire le style de la construction, soit être de facture contemporaine.

Les volets battants existants doivent être conservés, même en cas d'installation de volets roulants.

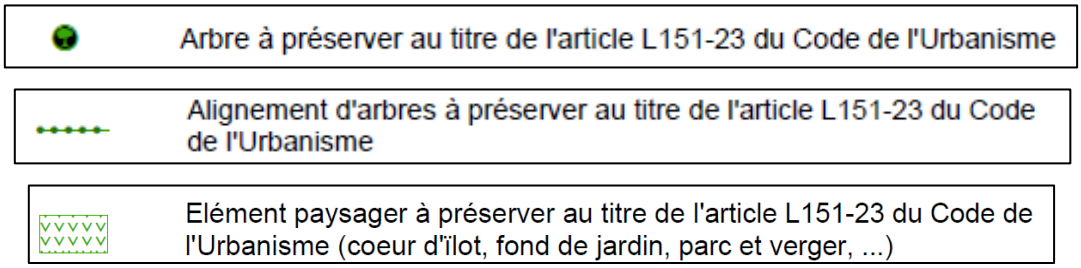
Les reconstructions des piliers historiques sont autorisées. La hauteur des piliers sera harmonisée avec l'existant sans pouvoir dépasser 2,50 mètres.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne devront respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite et après autorisation. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

8 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE TVB A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Les alignements d'arbres ou de haies doivent être conservés. Il est toutefois possible de réaliser des passages ou des accès au travers, si tant est que leur multiplication ne remette pas en cause la conservation de la haie et n'induise aucune suppression d'arbre d'alignement.

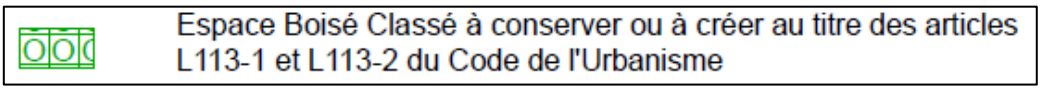
Les arbres identifiés doivent être préservés. Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

En cas de coupe et abattage d'arbres identifiés pour des raisons autres que celles citées ci-dessus, ces arbres devront être compensés et donc remplacés.

Les secteurs d'éléments paysagers à préserver (cœurs d'îlots, de fonds de jardins, parcs et vergers) devront être maintenus. Les arbres identifiés dans ces espaces bénéficient des mêmes prescriptions évoquées ci-dessus.

Dans ces secteurs, seuls sont autorisés les abris de jardin et abris à bois à raison d'une construction par unité foncière et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

9 ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME



Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux Espaces Boisés Classés, dits « EBC ».

Article L.113-1 :

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

Article L.113-2 :

« *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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

10 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE MOBILITE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Sente piétonne à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Toute construction ou installation, dont l'édification des clôtures, qui aurait pour conséquence de fermer les sentiers piétonniers ou de rendre impraticable les cheminements identifiés au règlement graphique est interdite.

La création d'un nouvel accès automobile qui utiliserait ces cheminements doux est interdit.

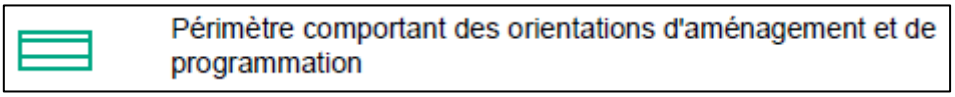
11 EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Emplacement réservé

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires. Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 du code de l'urbanisme.

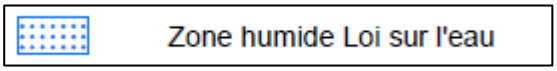
12 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME



Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

13 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES HUMIDES

Dans les zones humides Loi sur l'Eau :

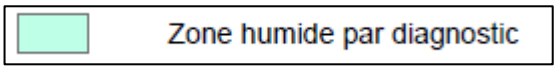


Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les nouveaux drainages ;
- Les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Seuls sont autorisés, les constructions et les aménagements nécessaires à la pérennité, à la gestion et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide, ainsi que les aménagements hydrauliques du type création de zones d'expansion de crue, de noues, de mares, la restauration de lit de cours d'eau, etc.

Dans les zones à dominante humide (par diagnostic) :



Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont soumis à une expertise préalable (étude de caractérisation des zones humides).

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DU CENTRE ANCIEN (UA)

La **zone UA** est une zone urbaine recouvrant le centre ancien de la commune, qui englobe un bâti dense composé principalement d'immeubles, en ordre continu, à usage d'habitat, d'équipements publics, d'activités commerciales, artisanales et de services ainsi que le parc de la mairie.

En dérogation du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées :

- Destination « **Habitation** »
  - Logement
  - Hébergement
- Destination « **Commerce et activités de service** »
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques
  - Cinéma

Ces sous-destinations sont autorisées à condition que l'activité exercée n'entre pas dans la définition du commerce au sens du SCoT des territoires de l'Aube *(Dispositions générales – 7. Schéma de Cohérence Territoriale – Commerce au sens du SCoT)*. Les règles applicables aux commerces définis au sens du SCoT sont consultables dans les destinations et sous destinations autorisées sous-conditions ci-après.

- Destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** »
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Equipements sportifs
  - Lieux de culte
  - Autres équipements recevant du public
- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
  - Bureau

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées ci-dessous :

- Destination « **Commerce et activités de service** »
    - Les **commerces au sens du SCoT** (*Dispositions générales – 7. Schéma de Cohérence Territoriale – Commerce au sens du SCoT)* sont autorisés **dans les « périmètres de centralité »** délimités au règlement graphique. En dehors des périmètres de centralité, seule est autorisée l'extension des commerces au sens du SCOT existants à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCOT (10 février 2020).
- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
    - L'industrie à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Destination « **Exploitation agricole et forestière** »
    - Exploitation agricole
    - Exploitation forestière
- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
    - Entrepôt
    - Centre de congrès et d'exposition
    - Cuisine dédiée à la vente en ligne

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

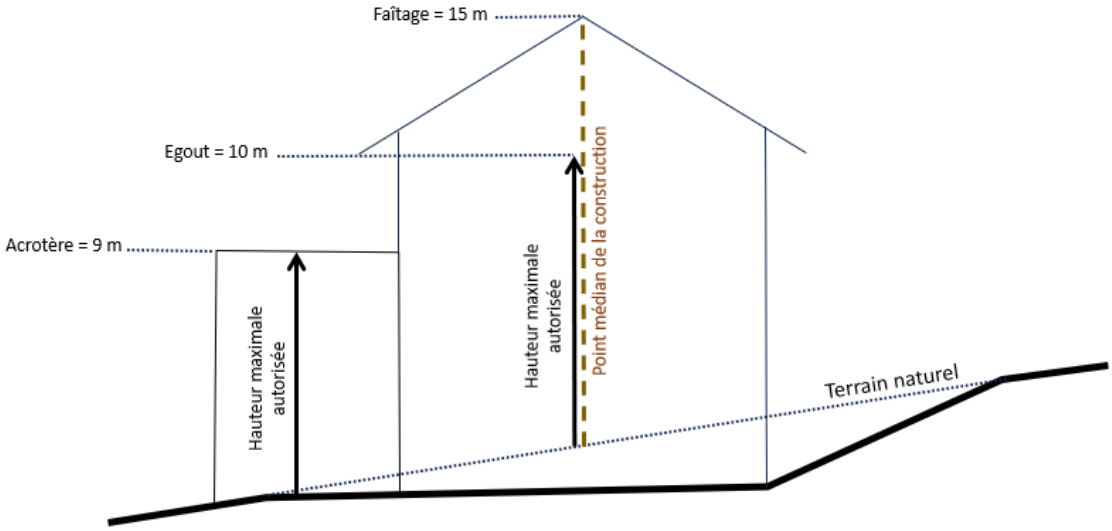
Le changement de destination des locaux commerciaux en habitation est interdit.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions principales** n'excèdent pas 15 mètres au faitage, 10 mètres à l'égout du toit et 9 mètres à l'acrotère.



Les **constructions annexes** n'excèdent pas 8 mètres au faitage et 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans tous les cas, la hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder la hauteur des constructions principales.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à celui-ci. En cas de retrait important, la continuité de l'aspect architectural de la rue devra être préservée.

En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises sous réserve de l'application des règlements de voiries.

Ces règles s'appliquent le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1,5 mètre par rapport à celle-ci.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle sous réserve de l'application de la règle générale concernant les zones humides applicable dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales).

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard…) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Dans le cadre des travaux d'aménagements et/ou d'extension pour les constructions anciennes traditionnelles, le respect des volumétries, de l'organisation des percements, des modes constructifs sera recherché. Les éléments participant à la qualité architecturale (décors, modénature, marquises, lucarnes...) seront maintenus. Le respect de l'aspect d'origine sera recherché.

2.2.1 Forme

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes.

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.

La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes, laquelle ne peut cependant être inférieure à 10 degrés (sauf toit terrasse). Toutefois, des pentes plus importantes peuvent être admises pour des toits à la Mansard ou similaires et pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces pentes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques disposés en toiture sont admis à condition qu'ils soient implantés selon la même pente. Ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle ou carré posé horizontalement.

Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

2.2.2 Aspect des matériaux et couleurs

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Pour les toitures, les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes (ton de tuile terre cuite). Cette règle ne s'applique pas aux constructions utilisant un matériau d'une autre teinte (zinc, cuivre ou autre), aux extensions et annexes, aux toitures ou parties de toitures vitrées ou végétalisées et aux dispositifs photovoltaïques.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

Les bardages métalliques, type tôle et bac acier, en façade sur rue sont interdits.

2.2.3 Règles spécifiques pour les devantures de magasins

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

Les créations de devantures commerciales seront :

- Soit en applique en reprenant l'esprit de composition des ensembles menuisés du XIXème siècle, avec des panneaux formant allège, bandeaux en partie haute formant coffre et support de la raison sociale. Le bandeau en partie haute sera surmonté d'une corniche légèrement saillante.
- Soit en feuillure, en utilisant des solutions plus contemporaines exprimant en façade la structure de l'immeuble avec la vitrine en feuillure. Les menuiseries des devantures commerciales en feuillure auront des profils fins. Elles peuvent être en acier ou en aluminium.

Les rideaux métalliques de protection seront intégrés à la construction avec le coffre à l'intérieur.

Les stores seront droits, mobiles, sans joues à lambrequins droits (retombée verticale) de préférence à bras fixés sur les parties verticales sans coffre. L'emploi de toiles plastiques brillantes est interdit.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que l'ensemble des appareils techniques (pompes à chaleur, climatisation, antennes paraboliques…) doivent être dissimulés. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des emprises publiques et en limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, d'éléments en bois ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur minimum de 0,60 mètre, doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.
- soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : soubassements, couronnement de pierre ou tulles, chaînages et harpage).

La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 2 mètres (non compris les piliers et éléments de portail).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger un équipement public ou une activité économique nécessitant des mesures de sécurité particulières.

En bordures des emprises publiques, les clôtures pleines d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, etc.) sont interdits.

Bambou | Canisse | Bâche plastique | Film occultant

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

2.3.2 Règles générales de plantation

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

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces envahissantes sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution sont prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées (*voir annexe stationnement*).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Aux constructions annexes tel que remises et abris de jardin ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

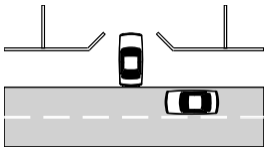
3.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

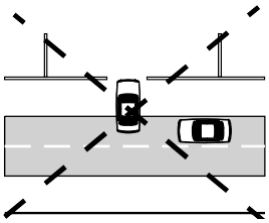
Tout projet doit avoir un accès d'une largeur minimum de 3 mètres.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les portails et autres systèmes de fermeture seront implantés en retrait de l'alignement de la voie afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant les accès, sauf en cas d'impossibilité technique.



Souhaitable



Gênant

3.1.2 Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre un retournement aisé.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.1.3 Déchets

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

3.2.3 Eaux pluviales

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB)

La **zone UB** est une zone urbaine de densité moyenne à usage principal d'habitat. Elle peut accueillir également des équipements publics, commerces, services et activités non nuisantes.

En dérogation du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées :

- Destination « **Habitation** »
  - Logement
  - Hébergement
- Destination « **Commerce et activités de service** »
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques

Ces sous-destinations sont autorisées à condition que l'activité exercée n'entre pas dans la définition du commerce au sens du SCoT des territoires de l'Aube *(Dispositions générales – 7. Schéma de Cohérence Territoriale – Commerce au sens du SCoT)*. Les règles applicables aux commerces définis au sens du SCoT sont consultables dans les destinations et sous destinations autorisées sous-conditions ci-après.

- Destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** »
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Equipements sportifs
  - Lieux de culte
  - Autres équipements recevant du public
- Destination « **Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire** »
  - Bureau

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées ci-dessous :

- Destination « **Exploitation agricole et forestière** »
    - Exploitation agricole : seules sont autorisées les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.
- Destination « **Commerce et activités de service** »
    - Les **commerces au sens du SCoT** (*Dispositions générales – 7. Schéma de Cohérence Territoriale – Commerce au sens du SCoT)* : seule est autorisée l'extension des commerces au sens du SCOT existants à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence d'accroître de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCOT (10 février 2020).

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Destination « **Exploitation agricole et forestière** »
    - Exploitation forestière
- Destination « **Commerce et activités de service** »
    - Artisanat et commerce de détail
    - Cinéma
- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
    - Industrie
    - Entrepôts
    - Centres de congrès et d'exposition
    - Cuisine dédiée à la vente en ligne

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

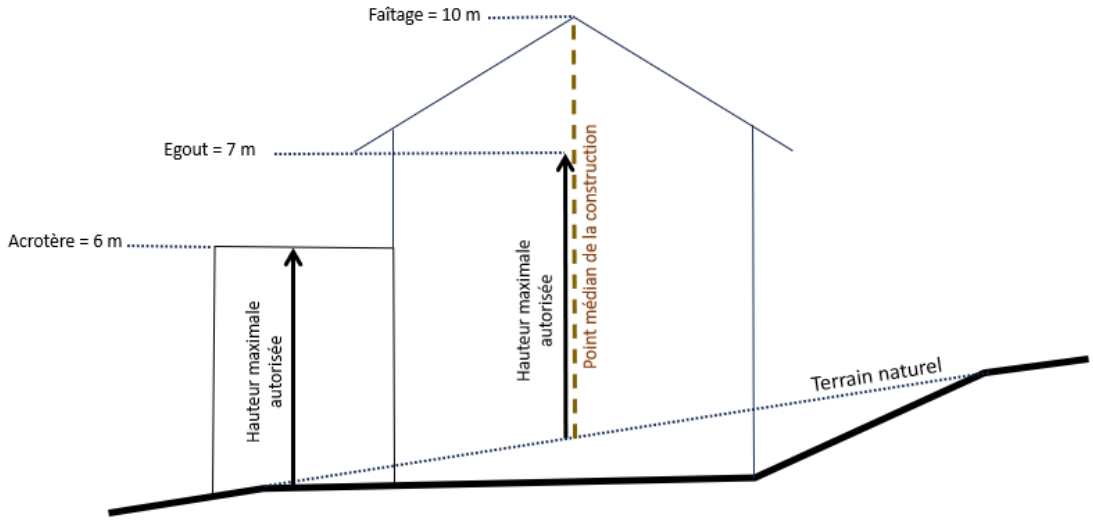
Le changement de destination des locaux commerciaux en habitation est interdit.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions principales** n'excèdent pas 10 mètres au faitage, 7 mètres à l'égout du toit et 6 mètres à l'acrotère.



Les **constructions annexes** n'excèdent pas 8 mètres au faitage et 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans tous les cas, la hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder la hauteur des constructions principales.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 4 mètres.

En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises sous réserve de l'application des règlements de voiries.

Ces règles s'appliquent le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4 mètres (avec une tolérance de 3 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

Les constructions annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à celle-ci.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités et de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité ; sous réserve de l'application de la règle générale concernant les zones humides applicable dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales).

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard…) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Dans le cadre des travaux d'aménagements et/ou d'extension pour les constructions anciennes traditionnelles, le respect des volumétries, de l'organisation des percements, des modes constructifs sera recherché. Les éléments participant à la qualité architecturale (décors, modénature, marquises, lucarnes...) seront maintenus. Le respect de l'aspect d'origine sera recherché.

2.2.1 Forme

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes.

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.

La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes, laquelle ne peut cependant être inférieure à 10 degrés (sauf toit terrasse). Toutefois, des pentes plus importantes peuvent être admises pour des toits à la Mansard ou similaires et pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces pentes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques disposés en toiture sont admis à condition qu'ils soient implantés selon la même pente. Ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle ou carré posé horizontalement.

Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

2.2.2 Aspect des matériaux et couleurs

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Pour les toitures, les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes (ton de tuile terre cuite). Cette règle ne s'applique pas aux constructions utilisant un matériau d'une autre teinte (zinc, cuivre ou autre), aux extensions et annexes, aux toitures ou parties de toitures vitrées ou végétalisées et aux dispositifs photovoltaïques.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

Les bardages métalliques, type tôle et bac acier, en façade sur rue sont interdits.

2.2.3 Règles spécifiques pour les devantures de magasins

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin

Les créations de devantures commerciales seront :

- Soit en applique en reprenant l'esprit de composition des ensembles menuisés du XIXème siècle, avec des panneaux formant allège, bandeaux en partie haute formant coffre et support de la raison sociale. Le bandeau en partie haute sera surmonté d'une corniche légèrement saillante.
- Soit en feuillure, en utilisant des solutions plus contemporaines exprimant en façade la structure de l'immeuble avec la vitrine en feuillure. Les menuiseries des devantures commerciales en feuillure auront des profils fins. Elles peuvent être en acier ou en aluminium.

Les rideaux métalliques de protection seront intégrés à la construction avec le coffre à l'intérieur.

Les stores seront droits, mobiles, sans joues à lambrequins droits (retombée verticale) de préférence à bras fixés sur les parties verticales sans coffre. L'emploi de toiles plastiques brillantes est interdit

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que l'ensemble des appareils techniques (pompes à chaleur, climatisation, antennes paraboliques…) doivent être dissimulés. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des **emprises publiques** et en **limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur minimum de 0,60 mètre, doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 2 mètres (non compris les piliers et éléments de portail).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger un équipement public ou une activité économique nécessitant des mesures de sécurité particulières.

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, etc.) sont interdits.

Bambou | Canisse | Bâche plastique | Film occultant

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

2.3.2 Règles générales de plantation

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

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces envahissantes sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution sont prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées (voir annexe stationnement).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3 ÉQUIPEMENT RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Aux constructions annexes tel que remises et abris de jardin ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

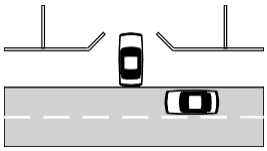
3.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

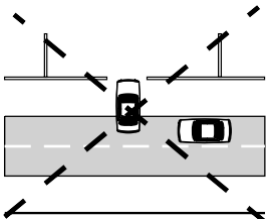
Tout projet doit avoir un accès d'une largeur minimum de 3 mètres.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les portails et autres systèmes de fermeture seront implantés en retrait de l'alignement de la voie afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant les accès, sauf en cas d'impossibilité technique.



Souhaitable



Gênant

3.1.2 Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 50 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre un retournement aisé.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.1.3 Déchets

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UY) ET LE SECTEUR UYR

La **zone UY** corresponde aux parties urbanisées de la commune où sont installées les activités économiques.
Le **secteur UYR** est concernée par des risques technologiques tels que délimités sur le règlement graphique.

En dérogation du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées :

- Destination « **Exploitation agricole et forestière** »
    - Exploitation agricole
    - Exploitation forestière
- Destination « **Commerce et activités de service** »
    - Commerce de gros
    - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle

Ces sous-destinations sont autorisées à condition que l'activité exercée n'entre pas dans la définition du commerce au sens du SCoT des territoires de l'Aube *(Dispositions générales – 7. Schéma de Cohérence Territoriale – Commerce au sens du SCoT)*.

- Destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** »
    - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
    - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
    - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
    - Salles d'art et de spectacles
    - Equipements sportifs
    - Lieux de culte
    - Autres équipements recevant du public
- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
    - Industrie
    - Entrepôt

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Destination « **Habitation** »
  - Logement
  - Hébergement
- Destination « **Commerce et activités de service** »
  - Artisanat et le commerce de détail
  - Restauration
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques
  - Les cinémas
- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine dédiée à la vente en ligne

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Les dépôts et stockages permanents de déchets inertes et de ferrailles sont interdits.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

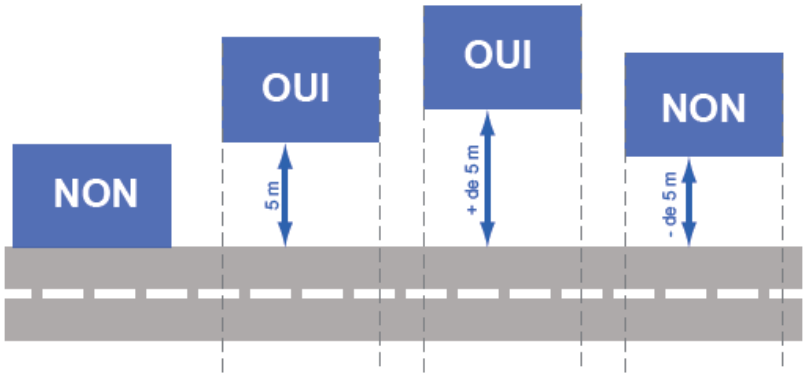
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.



Ces règles s'appliquent le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des chemins d'association foncière et des chemins ruraux.

Dans le secteur UYR, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent en être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

De surcroît, lorsque la zone UY ou le secteur UYR est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle, sous réserve de l'application de la règle générale concernant les zones humides applicable dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales).

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard…) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

2.2.1 Forme

Les toitures doivent être des toitures terrasses, à un pan ou plusieurs pans.

En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques disposés en toiture sont admis à condition qu'ils soient implantés selon la même pente. Ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle ou carré posé horizontalement.

2.2.2 Aspect des matériaux et couleurs

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Pour les toitures, les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les tons des couvertures doivent s'intégrer dans l'environnement. Cette règle ne s'applique pas aux constructions utilisant un matériau d'une autre teinte (zinc, cuivre ou autre), aux extensions et annexes, aux toitures ou parties de toitures vitrées ou végétalisées et aux dispositifs photovoltaïques.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que l'ensemble des appareils techniques (pompes à chaleur, climatisation, antennes paraboliques…) doivent être dissimulés. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1 Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grilles ou de grillage en mailles soudées, reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.
- Soit de murs pleins.

La hauteur totale des clôtures mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 2,50 mètres.

En bordures des emprises publiques, les clôtures pleines d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, etc.) sont interdits.

Bambou | Canisse | Bâche plastique | Film occultant

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

2.3.2 Règles générales de plantation

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

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces envahissantes sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution sont prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées (voir annexe stationnement).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3 ÉQUIPEMENT RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;
- Aux constructions annexes ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

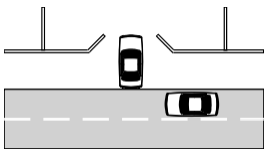
3.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

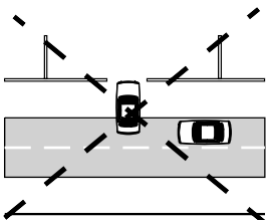
Tout projet doit avoir un accès d'une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les portails et autres systèmes de fermeture seront implantés en retrait de l'alignement de la voie afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant les accès, sauf en cas d'impossibilité technique.



Souhaitable



Gênant

3.1.2 Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 9 mètres.

Les nouvelles voies en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 50 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre un retournement aisé.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

Tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

3.2.3 Eaux pluviales

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, etc.) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par un réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE (1AU)

La **zone 1AU** est une zone à urbaniser à vocation d'habitat.

En dérogation du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées :

- Destination « **Habitation** »
  - Logement
  - Hébergement
- Destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** »
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Equipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Destination « **Exploitation agricole et forestière** »
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- Destination « **Commerce et activités de service** »
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques
  - Cinéma
- Destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** »
  - Salles d'art et de spectacles
  - Lieux de culte

- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
    - Industrie
    - Entrepôt
    - Bureau
    - Centre de congrès et d'exposition
    - Cuisine dédiée à la vente en ligne

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

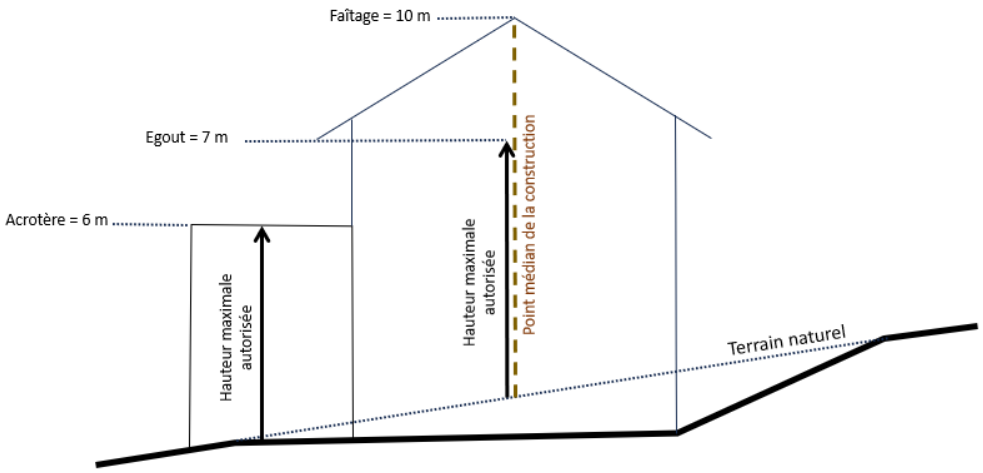
Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions principales** n'excèdent pas 10 mètres au faitage, 7 mètres à l'égout du toit et 6 mètres à l'acrotère.



Les **constructions annexes** n'excèdent pas 8 mètres au faitage et 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans tous les cas, la hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder la hauteur des constructions principales.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 4 mètres.

En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasins, etc.) sont admises sous réserve de l'application des règlements de voiries.

Ces règles s'appliquent le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).

Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4 mètres (avec une tolérance de 3 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées ...), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

Les constructions annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à celle-ci.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités et de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité, sous réserve de l'application de la règle générale concernant les zones humides applicable dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales).

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard…) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Dans le cadre des travaux d'aménagements et/ou d'extension pour les constructions anciennes traditionnelles, le respect des volumétries, de l'organisation des percements, des modes constructifs sera recherché. Les éléments participant à la qualité architecturale (décors, modénature, marquises, lucarnes...) seront maintenus. Le respect de l'aspect d'origine sera recherché.

2.2.1 Forme

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes.

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.

La pente des couvertures doit être comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes, laquelle ne peut cependant être inférieure à 10 degrés (sauf toit terrasse). Toutefois, des pentes plus importantes peuvent être admises pour des toits à la Mansard ou similaires et pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces pentes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques disposés en toiture sont admis à condition qu'ils soient implantés selon la même pente. Ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle ou carré posé horizontalement.

Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

2.2.2 Aspect des matériaux et couleurs

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Pour les toitures, les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes (ton de tuile terre cuite). Cette règle ne s'applique pas aux constructions utilisant un matériau d'une autre teinte (zinc, cuivre ou autre), aux extensions et annexes, aux toitures ou parties de toitures vitrées ou végétalisées et aux dispositifs photovoltaïques.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

Les bardages métalliques, type tôle et bac acier, en façade sur rue sont interdits.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que l'ensemble des appareils techniques (pompes à chaleur, climatisation, antennes paraboliques…) doivent être dissimulés. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des **emprises publiques** et en **limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur minimum de 0,60 mètre, doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 2 mètres (non compris les piliers et éléments de portail).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger un équipement public ou une activité économique nécessitant des mesures de sécurité particulières.

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, etc.) sont interdits.

Bambou | Canisse | Bâche plastique | Film occultant

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, peuvent être conservés ou restaurés à l'identique.

2.3.2 Règles générales de plantation

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

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces envahissantes sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution sont prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées (voir annexe stationnement).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

3 ÉQUIPEMENT RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes ;

- Aux constructions annexes tel que remises et abris de jardin ;
- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

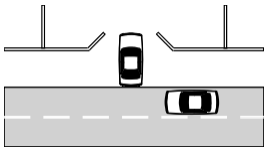
3.1.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

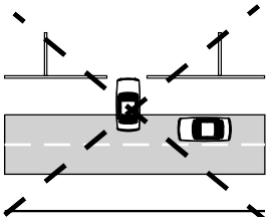
Tout projet doit avoir un accès d'une largeur minimum de 3 mètres.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les portails et autres systèmes de fermeture seront implantés en retrait de l'alignement de la voie afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant les accès, sauf en cas d'impossibilité technique.



Souhaitable



Gênant

3.1.2 Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 50 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre un retournement aisé.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.1.3 Déchets

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.3 Eaux pluviales

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

3.2.4 Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.5 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) ET LE SECTEUR Aa

La **zone A** est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture. Elle est réservée aux activités agricoles.

Le **secteur Aa** est un espace stratégique sur lequel la collectivité envisage un développement de son urbanisation à moyen et long terme.

En dérogation du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées :

- Destination « **Exploitation agricole et forestière** »
    - Exploitation agricole
    - Exploitation forestière

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées ci-dessous :

- Destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** »
    - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Destination « **Habitation** »
    - Les logements : seule la construction nouvelle constituée d'un seul bâtiment, destinée au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une exploitation agricole est autorisée.

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Destination « **Habitation** »
    - Hébergement
- Destination « **Commerce et activités de service** »
    - Artisanat et le commerce de détail
    - Restauration
    - Commerce de gros
    - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle

  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques
  - Cinéma
- Destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** »
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Equipements sportifs
  - Lieux de culte
  - Autres équipements recevant du public
- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Dans le secteur Aa, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

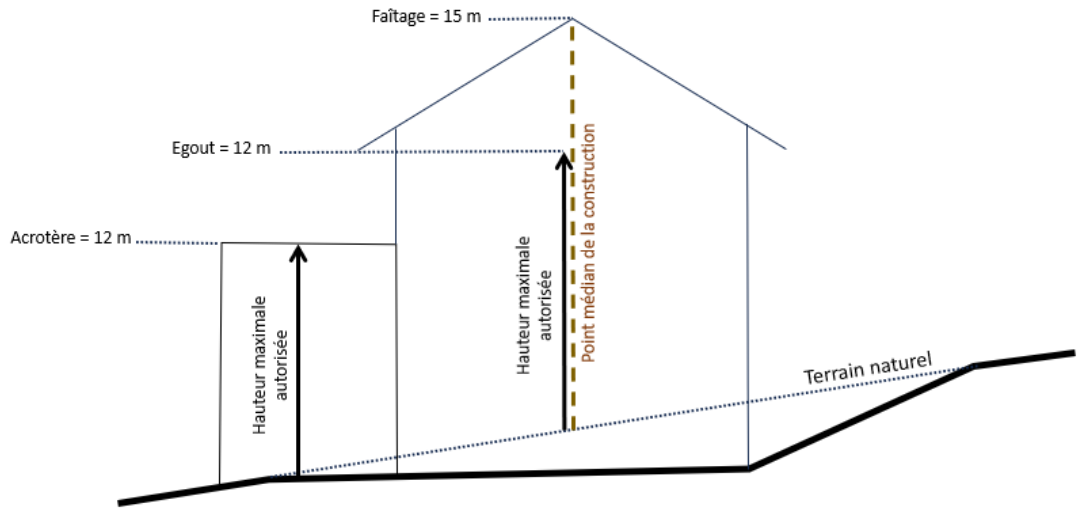
Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

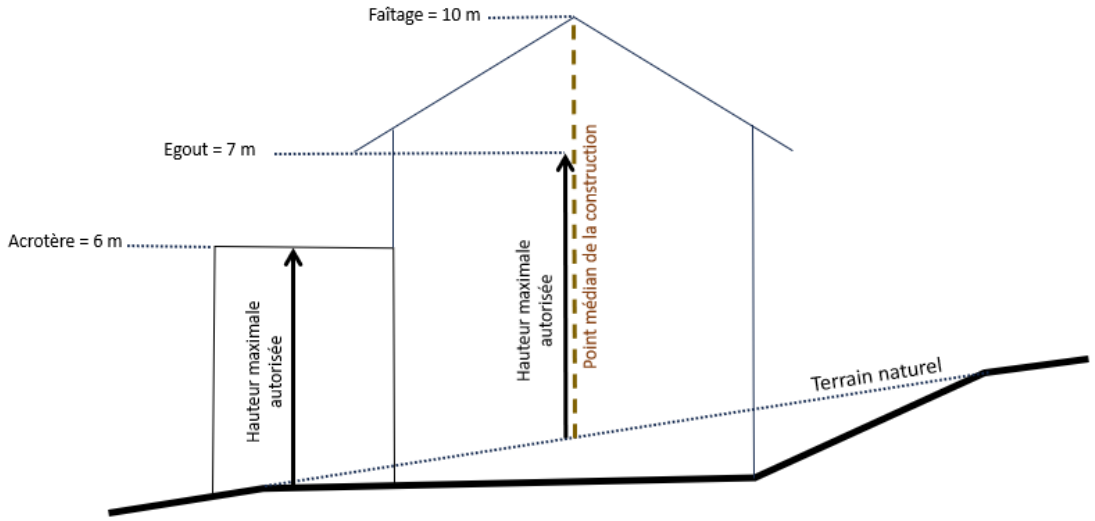
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

Les **constructions agricoles et forestières** n'excèdent pas 15 mètres au faitage, 12 mètres à l'égout du toit et 12 mètres à l'acrotère.



Les **constructions nouvelles à usage de logement** n'excèdent pas 10 mètres au faitage, 7 mètres à l'égout du toit et 6 mètres à l'acrotère.



Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'alignement des voies,
- 5 mètres de l'alignement des chemins d'association foncière et des chemins ruraux,
- 10 mètres de la limite du domaine ferroviaire,

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 677.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 6 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

De surcroît, lorsque la zone A est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions agricoles et forestières doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 50 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes ne respectant pas ces règles, qui peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment principal sans pouvoir aggraver la situation de non-conformité ;
- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle, sous réserve de l'application de la règle générale concernant les zones humides applicable dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales).

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard…) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Dans le cadre des travaux d'aménagements et/ou d'extension pour les constructions anciennes traditionnelles, le respect des volumétries, de l'organisation des percements, des modes constructifs sera recherché. Les éléments participant à la qualité architecturale (décors, modénature, marquises, lucarnes...) seront maintenus. Le respect de l'aspect d'origine sera recherché.

2.2.1 Forme

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans ou en demi-cercle, et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes.

Les toitures à pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

La pente des couvertures doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celle des constructions d'activités et des annexes, laquelle peut être inférieure.

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques disposés en toiture sont admis à condition qu'ils soient implantés selon la même pente. Ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle ou carré posé horizontalement.

2.2.2 Aspect des matériaux et couleurs

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Pour les toitures, les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ou des constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux constructions utilisant un matériau d'une autre teinte (zinc, cuivre ou autre), aux extensions et annexes, aux toitures ou parties de toitures vitrées ou végétalisées et aux dispositifs photovoltaïques.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que l'ensemble des appareils techniques (pompes à chaleur, climatisation, antennes paraboliques…) doivent être dissimulés. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

2.3.1 Clôtures

Les clôtures composées d'un mur plein sont interdites.

Les clôtures devront être composées d'un grillage de type « agricole » simple.

2.3.2 Règles générales de plantation

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal et paysager. La fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube sur « l'intégration du bâti agricole et viticole » annexée au rapport de présentation peut être utilisée.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces envahissantes sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution sont prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées (voir annexe stationnement).

3 ÉQUIPEMENT RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité et de défense contre l'incendie.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

3.2.3 Eaux pluviales

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Les eaux pluviales (toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

3.2.4 Autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET A SES SECTEURS NT ET Ny

La **zone N** est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

Le **secteur NT** est un secteur naturel à vocation de tourisme et de loisirs. Il s'agit du camping municipal.

Le **secteur Ny** est un secteur naturel à vocation d'activité économique au lieu-dit « Les Noues ».

En dérogation du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées ci-dessous :

- Destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** »
    - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Destination « **Habitation** »
    - Logement : seules les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère sont autorisées.
- Destination « **Commerce et activités de service** »
    - Les hôtels et autres hébergements touristiques sont interdits sauf dans le secteur NT (interdits en zone N et dans le secteur Ny).
    - Dans le secteur Ny, l'artisanat et commerce de détail (interdite en zone N et dans le secteur NT).

      Cette sous-destinations est autorisée à condition que l'activité exercée n'entre pas dans la définition du commerce au sens du SCoT des territoires de l'Aube (Dispositions générales – 7. Schéma de Cohérence Territoriale – Commerce au sens du SCoT).
- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
    - Dans le secteur Ny, l'industrie (interdite en zone N et dans le secteur NT).

Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Destination « **Exploitation agricole et forestière** »
    - Exploitation agricole
    - Exploitation forestière

- Destination « **Habitation** »
    - Hébergement
- Destination « **Commerce et activités de service** »
    - Artisanat et le commerce de détail
    - Restauration
    - Commerce de gros
    - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle
    - Cinéma
- Destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** »
    - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
    - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
    - Salles d'art et de spectacles
    - Equipements sportifs
    - Lieux de culte
    - Autres équipements recevant du public
- Destination « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »
    - Entrepôt
    - Bureau
    - Centre de congrès et d'exposition
    - Cuisine dédiée à la vente en ligne

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Les dépôts de déchets et de véhicules hors d'usage sont interdits.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Hauteur

La hauteur maximale des **annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 5,00 mètres.

Dans les secteurs NT et Ny, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 7,00 mètres. Les extensions sont limitées à la hauteur des constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

2.1.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone N et le secteur NT, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur Ny, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

2.1.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau.

2.1.4 Emprise au sol

Dans la zone N, les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol cumulée.

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire ou de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur NT, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut dépasser 500 m².

Dans le secteur Ny, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut dépasser 2 500 m².

Les dispositions ci-dessus sont applicables sous réserve du respect de la règle générale concernant les zones humides applicable dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales). La règle s'applique à la surface de l'unité foncière et non à la surface du secteur.

2.1.5 Constructions sur une même propriété

Dans la zone N, les annexes doivent être implantées à moins de 10,00 mètres de l'habitation.

Dans les secteurs NT et Ny, il n'est pas fixé de règle.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes. Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard…) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Dans le cadre des travaux d'aménagements et/ou d'extension pour les constructions anciennes traditionnelles, le respect des volumétries, de l'organisation des percements, des modes constructifs sera recherché. Les éléments participant à la qualité architecturale (décors, modénature, marquises, lucarnes...) seront maintenus. Le respect de l'aspect d'origine sera recherché.

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes et autres dispositifs de stockage ainsi que l'ensemble des appareils techniques (pompes à chaleur, climatisation, antennes paraboliques…) doivent être dissimulés. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques disposés en toiture sont admis à conditions qu'ils soient implantés selon la même pente. Ceux-ci s'inscriront dans une forme d'un seul rectangle ou carré posé horizontalement.

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal et paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces envahissantes sont proscrites. Ces espèces sont présentées dans l'annexe « plantation ».

2.4 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution sont prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées (voir annexe stationnement).

3 ÉQUIPEMENT RESEAU

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1 Eau potable

Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

3.2.2 Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

3.2.3 Eaux pluviales

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

ANNEXES

STATIONNEMENT

1 MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 m² y compris les accès.

Dans le cas où le nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

2 OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

2.1 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE (HORS ZONE UA)

Une place de stationnement par logement au minimum.

Les immeubles d'habitation collective doivent comporter un local vélo et poussettes.

2.2 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE (HORS ZONE UA)

Deux places de stationnement par logement.

2.3 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, D'INDUSTRIE, DE COMMERCE ; POUR LES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES, POUR LES SALLES DE SPECTACLE ET REUNIONS

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction des besoins et de la capacité d'accueil de la construction.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

2.4 POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, LES CLINIQUES, LES FOYERS DE PERSONNES AGEES

Une place de stationnement pour 3 lits.

2.5 POUR LES HOTELS ET RESTAURANTS (HORS ZONE UA)

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués dans le cas où des aires aménagées seraient prévues pour le stationnement des taxis et autocars.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

2.6 POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du 1er degré

Une place de stationnement par classe.

Etablissements du 2èmer degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes

25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les vélos.

2.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEUX ROUES (HORS ZONE UA)

A l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, toute construction nouvelle ou tout aménagement d'une construction existante devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

^^^^^^^^^^

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

LEXIQUE

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Acrotère : muret situé en bordure de toit terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

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.

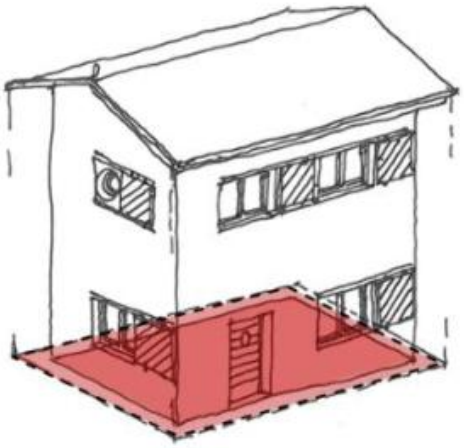
Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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 principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Égout du toit : Limite basse de toit d'où ruissèle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

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



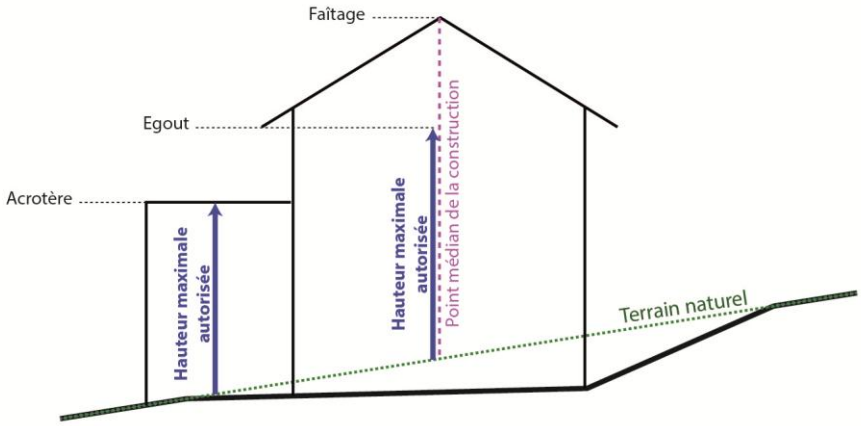
Source : http://cdn1_3.reseaudescommunes.fr

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 de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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. Selon les zones du règlement écrit, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faîtage de la construction, soit à l'égout de toiture, soit au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Imperméabilisation : l'imperméabilisation caractérise les actions qui rendent un sol non perméable (ex : béton, asphalte, toiture, compaction du sol avec de la machinerie, etc..). Ces surfaces sont étanches à un point tel que l'eau ne passe plus ou très difficilement au travers de ces derniers, ce qui peut provoquer du ruissellement.

Limite séparative : 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.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

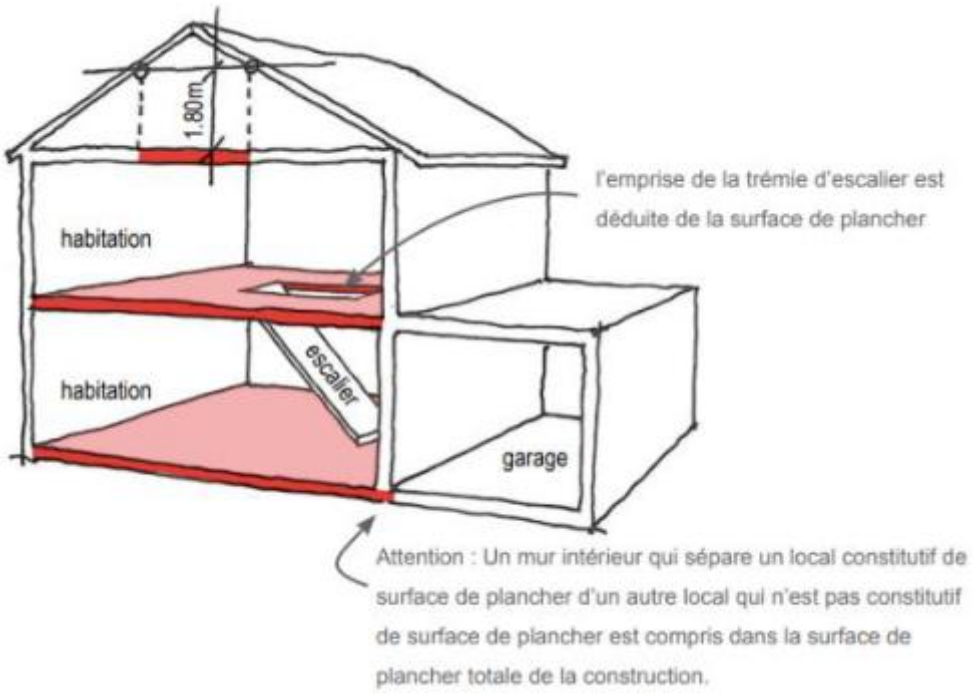
Perméabilité (perméable) : La perméabilité du sol indique la propriété qu'a le sol de transmettre l'eau et l'air, elle est étroitement dépendante de la texture et de la structure du sol.

Pignon : Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes

Surface plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)



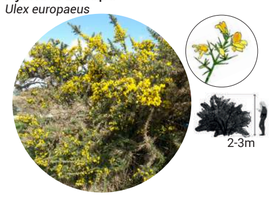
Source : http://cdn1_3.reseaudescommunes.fr

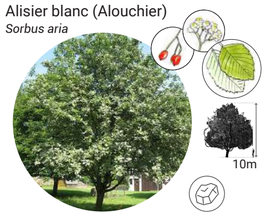
Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée) et 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.

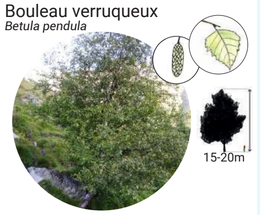
PLANTATION

Ajonc d'Europe
Ulex europaeus


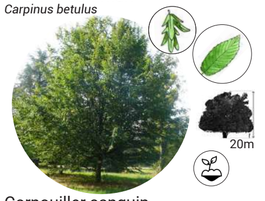
Alisier blanc (Alouchier)
Sorbus aria


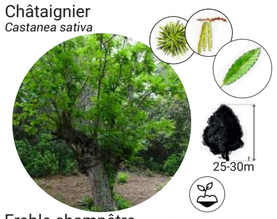
Aubépine à un style
Crataegus monogyna

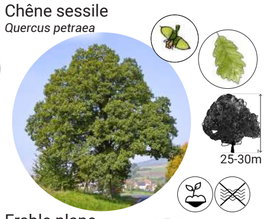
Aubépine à deux styles
Crataegus laevigata

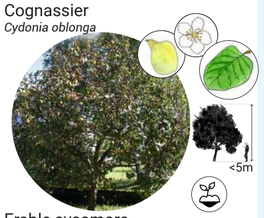
Bouleau verruqueux
Betula pendula


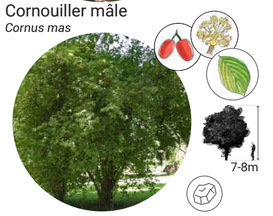
Camérisier des haies
Lonicera xylosteum

Charme commun
Carpinus betulus


Châtaignier
Castanea sativa


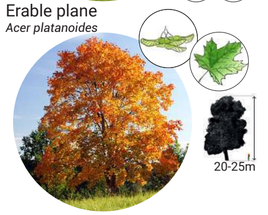
Chêne sessile
Quercus petraea


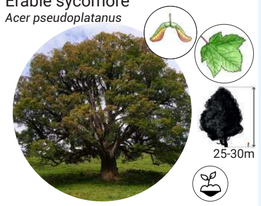
Cognassier
Cydonia oblonga


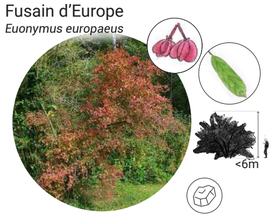
Cornouiller mâle
Cornus mas


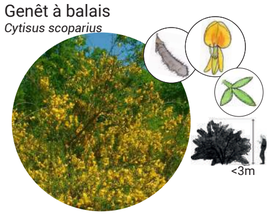
Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea

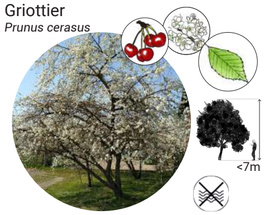
Erable champêtre
Acer campestre

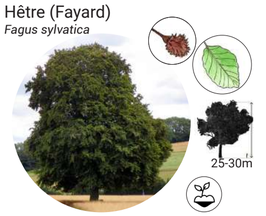
Erable plane
Acer platanoides


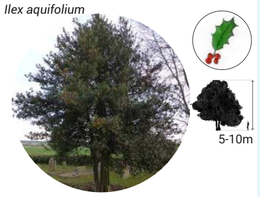
Erable sycomore
Acer pseudoplatanus


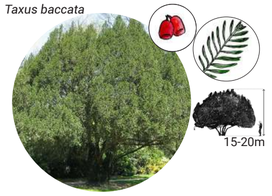
Fusain d'Europe
Euonymus europaeus


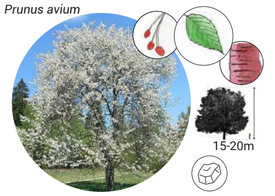
Genêt à balais
Cytisus scoparius


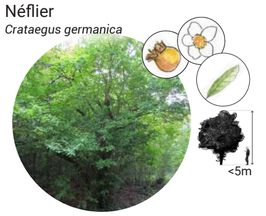
Griottier
Prunus cerasus


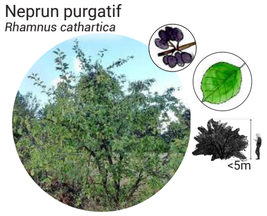
Hêtre (Fayard)
Fagus sylvatica


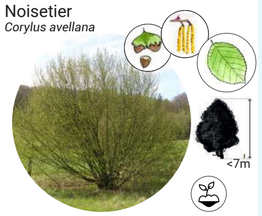
Houx
Ilex aquifolium


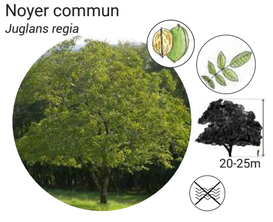
If commun
Taxus baccata


Merisier/Cerisier commun
Prunus avium


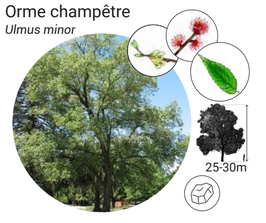
Néflier
Crataegus germanica


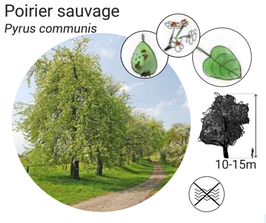
Neprun purgatif
Rhamnus cathartica


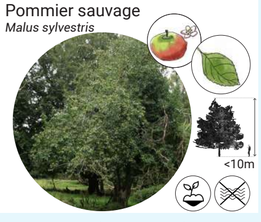
Noisetier
Corylus avellana


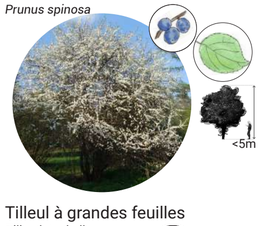
Noyer commun
Juglans regia


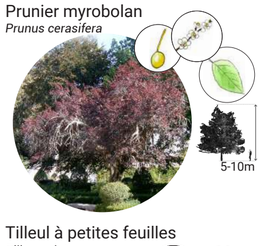
Orme blanc/des montagnes
Ulmus glabra

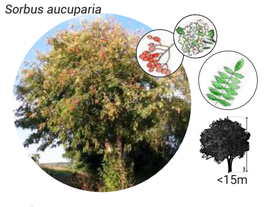
Orme champêtre
Ulmus minor


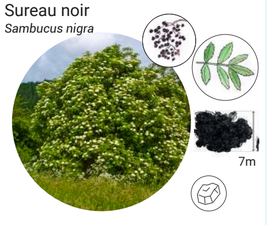
Poirier sauvage
Pyrus communis


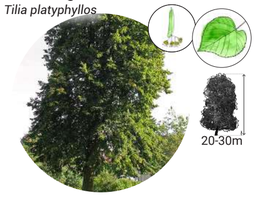
Pommier sauvage
Malus sylvestris


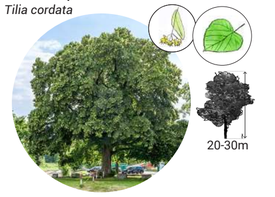
Prunellier
Prunus spinosa


Prunier myrobolan
Prunus cerasifera


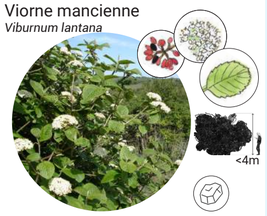
Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia


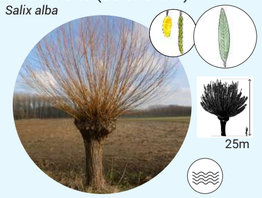
Sureau noir
Sambucus nigra


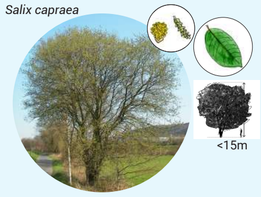
Tilleul à grandes feuilles
Tilia platyphyllos


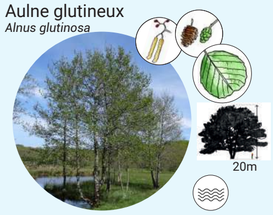
Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata


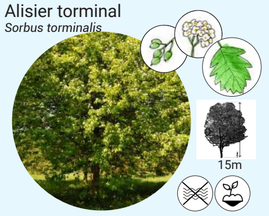
Troène commun
Ligustrum vulgare

Viorne mancienne
Viburnum lantana


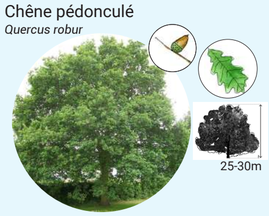
Saule blanc (osier blanc)
Salix alba


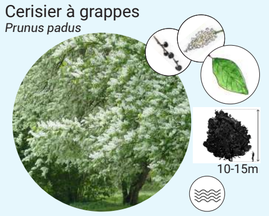
Saule marsault
Salix capraea


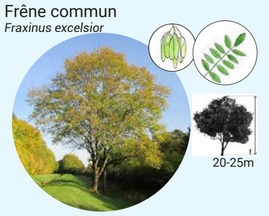
Aulne glutineux
Alnus glutinosa


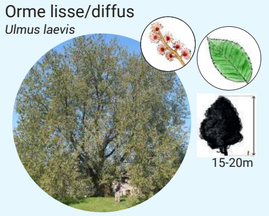
Alisier torminal
Sorbus torminalis


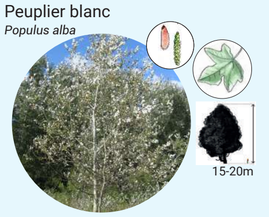
Bourdaine
Frangula alnus

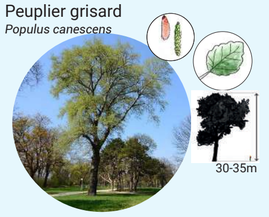
Chêne pédonculé
Quercus robur


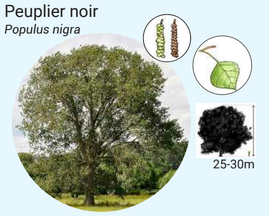
Cerisier à grappes
Prunus padus


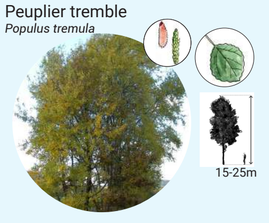
Frêne commun
Fraxinus excelsior


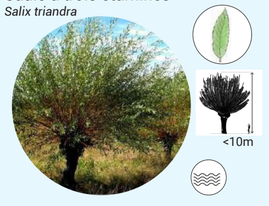
Orme lisse/diffus
Ulmus laevis


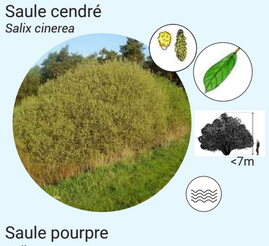
Peuplier blanc
Populus alba


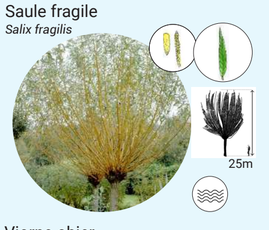
Peuplier grisard
Populus canescens


Peuplier noir
Populus nigra


Peuplier tremble
Populus tremula


Saule à trois étamines
Salix triandra


Saule cendré
Salix cinerea


Saule fragile
Salix fragilis


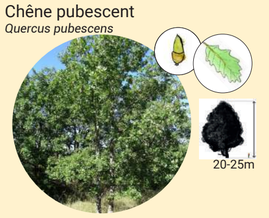
Saule pourpre
Salix purpurea

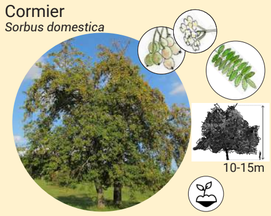
Viorne obier
Viburnum opulus

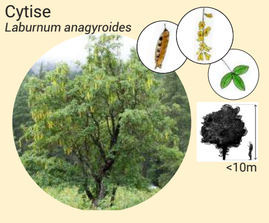
Baguenaudier
Colutea arborescens

Buis
Buxus sempervirens

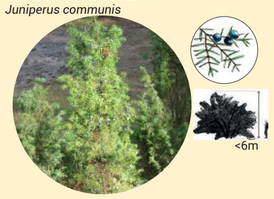
Cerisier de Sainte Lucie
Prunus mahaleb

Chêne pubescent
Quercus pubescens


Cormier
Sorbus domestica


Cytise
Laburnum anagyroides


Epine vinette
Berberis vulgaris

Genévrier commun
Juniperus communis


Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

GUIDE DES ESSENCES VÉGÉTALES

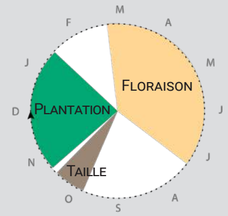
Liste des espèces d'arbres et d'arbustes indigènes ou naturalisés (introduits par l'homme depuis longtemps et se comportant comme une espèce indigène) présents dans le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

Ces arbres et arbustes peuvent être implantés lors de la mise en place de haies vives, de bosquets paysagers, de boisements ponctuels (brise-vue…).

TYPES DE SOLS

- Tous types de sols
- Sols humides
- Sols secs

- Calcaire
- Supporte l'inondation
- Ne supporte pas l'inondation
- Riche et profond



PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

Vigne vierge commune
Parthenocissus inserta

Erable negundo
Acer negundo

Renouée du Japon
Reynoutria japonica

Ailanthe (Faux Vernis du Japon)
Ailanthus altissima

Robinier faux-acacia
Robinia pseudoacacia

Elodée du Canada
Elodea canadensis

Elodée à feuilles étroites
Elodea nuttalli

Ambroisie à feuilles d'armoise
Ambrosia artemisiifolia

Symphorine à fruits blancs
Symphoricarpos albus

Sainfoin d'Espagne
Galega officinalis

Mahonia faux-houx
Berberis aquifolium

Mousse sans nom français
Campylopus introflexus

Solidage du Canada
Solidago canadensis

Buddleia du père David
Buddleja davidii

Raisin d'Amérique
Phytolacca americana

Aster à feuilles lancéolées
Symphyotrichum lanceolatum

Sumac hérissé
Rhus typhina

Aster de Nouvelle-Angleterre
Symphyotrichum novae-angliae

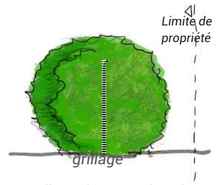
Aster à feuille de saule
Symphyotrichum x salignum

Gesse à larges feuilles (Pois vivace)
Lathyrus latifolius

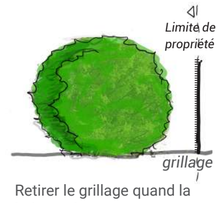
Aster des jardins / Aster de Virginie
Symphotrichum novi-belgii

CONSEILS DE PLANTATIONS

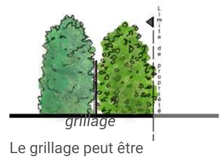
Les plants devront être espacés de :
• 50 cm pour obtenir une haie très dense (à privilégier pour une haie taillée) ;
• 60 cm pour obtenir une haie dense (à privilégier pour une haie taillée ou haie vive) ;
• 80 cm pour obtenir une haie moins dense (à privilégier pour une haie vive) ;
• 100 cm et plus (à privilégier pour une haie vive en double rang).
Lors de la plantation d'une haie, tout bâchage plastique du sol est à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage du sol.
Plantations à privilégier en fin d'automne et début d'hiver (meilleur enracinement) après la fin de la nidification des oiseaux.



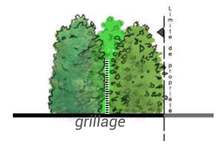
Le grillage disparait dans la haie



Retirer le grillage quand la haie atteint
une taille suffisante : haie défensive.



Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.



Pour donner un aspect dense et compact à la haie,
planter les arbustes en quinconce.

PAILLAGE

Pourquoi pailler ?
• Limiter le développement des adventices en les privant de lumière.

• Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes
(= réduction de l'arrosage).

• Isoler thermiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.

• Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.

• Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

Comment procéder?

• Un emplacement délimité :
Une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.

• Un sol nettoyé et travaillé au préalable :
Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

• Choisir la bonne épaisseur :
Pour être efficace, le paillage doit être étalé sur une épaisseur d'au moins 10 cm. Cette épaisseur peut varier légèrement selon le type de paillage choisi.

• Combiner avec un géotextile ?
Le géotextile peut augmenter l'effet occultant du paillage et limiter davantage la pousse des adventices. Il vaut mieux pour cela, privilégier un géotextile en matière organique qui se dégradera mieux dans le sol. Un géotextile synthétique pourrait détruire l'activité microbienne du sol et se dégrade très mal (à enlever au bout de 4 à 5 ans).

• Choisir la provenance.
Préférer un paillage de provenance peu éloignée qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, pailler les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.

Guide des essences végétales

ARBRES ET ARBUSTES

LA HAIE CHAMPÊTRE

Les arbres peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :
• largeur suffisante (plus de 3 m)
• densité élevée
• base garnie d'herbacées
• entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille
• diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème
• plantations aléatoires plutôt que régulières
• laisser se développer les drageons et semis naturels

Nous contacter

Parc naturel régional de la Forêt d'Orient
Maison du Parc 10220 Piney
Aube-en-Champagne (France)
+33 (0)3 25 43 38 88
info@pnrfo.org / www.pnr-foret-orient.fr
FB : Parc naturel régional de la forêt d'Orient
Insta : #pnrfo

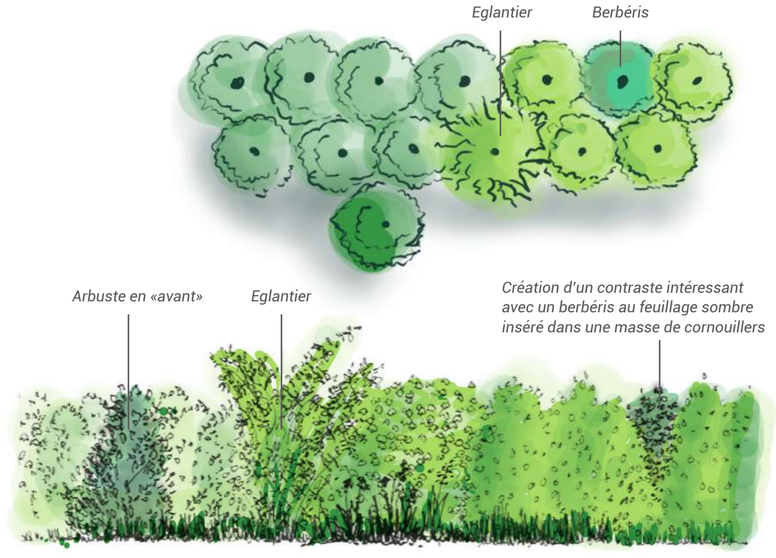
Crédits photos: Tela Botanica, licence CC BY-SA 2.0

Conception graphique par Marie Anseaume

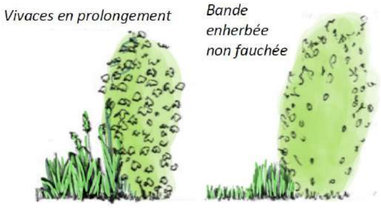
Les principaux financeurs du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient
Union européenne · Liberté • Égalité • Fraternité République Française · La Région Grand Est · Aube en Champagne le département
Troyes Champagne Métropole et les 58 communes du Parc

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT ET D'ENTRETIEN

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.
La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.



A l'intérieur de la propriété, un arbuste peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie. Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la tonte de la pelouse, une bande de 50 cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.



Les avantages

HAIE MIXTE

• meilleur garnissage de la haie
• diversité écologique plus importante
• résistance aux agressions et maladies