

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
BRIENNE-LE-CHATEAU

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
du 05 mars 2026
approuvant la révision du
Plan Local d'Urbanisme

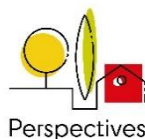
Cachet de la commune et
signature du Maire :

M. Laurent SIBOIS
Maire de Brienne-Le-Château



PLU approuvé le 14 juin 2010
Révision du PLU prescrite le 25 septembre 2023

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes
03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU	9
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	9
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	 11
ZONE UA	11
ZONE UC	22
ZONE UCH.....	32
ZONE UH	38
ZONE UX.....	44
ZONE UY.....	51
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 57
ZONE 1AUA.....	57
ZONE 1AUX.....	65
ZONE 1AUY	71
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 77
ZONE A.....	77
 TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 84
ZONE N	84
ZONE NM.....	92
 TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER – ARTICLES L113-1 à 4 DU CODE DE L'URBANISME	 98
 TITRE VII – ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI OU PAYSAGER A PROTEGER	
ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	100
 TITRE VIII – VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER – ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME	 102
 TITRE IX – EMPLACEMENTS RESERVES	 104
 TITRE X – ANNEXES.....	 106
Liste des végétaux préconisés (source : PNR de la Forêt d'Orient)	107
Fiches outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin » et « le bâti agricole »	109



Titre I.

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-15)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-21)

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



2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

Ainsi, l'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable à l'exception de l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de TOUTES les clôtures du territoire.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est réglementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont réglementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La commune a décidé de soumettre à permis de démolir TOUTES démolitions sur le territoire.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

I) Réseaux

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la santé publique).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

J) Loi sur l'eau

Dès lors qu'un projet se trouve dans une zone humide modélisée incluse au référentiel régional de la DREAL, il convient de réaliser un diagnostic réglementaire de zone humide sur l'intégralité de la zone concernée par ce projet d'aménagement afin de confirmer ou d'infirmer le caractère de zone humide.

En cas de zone humide avérée, le dépôt d'un dossier loi sur l'eau serait nécessaire au titre de la rubrique 3.3.1.O. de la nomenclature, définie à l'article R 214-1 du code de l'environnement, pour : « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau pouvant être :

- 1. Supérieure à 1 ha : (A) : projet soumis à Autorisation
- 2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha : (D) : projet soumis à Déclaration

Ce dossier de déclaration nécessiterait alors la mise en œuvre de mesures de compensation des zones humides impactées à niveau de fonctionnalité au moins équivalentes (avec mise en œuvre des séquences ERC et déclinaison de la méthode < ONEMA > d'évaluation des fonctionnalités de zone humides).

Par ailleurs, tout projet d'une surface de plus de 1 ha mais inférieure à 20 ha nécessite le dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de la loi sur l'eau : (rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet ; pour tout projet d'aménagement, la doctrine régionale de gestion intégrée des eaux pluviales doit être appliquée ; cette mention peut être précisée dans le règlement, avec l'intégration d'une réflexion globale à l'échelle de la commune.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-21),
- zones agricoles « A » (Articles R.151-22 et R.151-23),
- zones naturelles et forestières « N » (Articles R.151-24 et R.151-25).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1. - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions :

La zone UA est une zone urbaine mixte à vocation d'habitat et d'activités commerciales elle correspond aux parties bâties anciennes de la commune

Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace.

La zone UC est une zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat, elle correspond aux parties bâties récentes de la commune.

Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace.

La zone UCH est une zone urbaine patrimoniale relative au château de Brienne.

La zone UH est une zone urbaine à vocation d'activités médico-sociales.

La zone UY est une zone d'activités à vocation d'activités économiques « industrielles ou lourdes ».

La zone UX est une zone d'activités à vocation d'activités économiques commerciales, tertiaires ou artisanales.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre III sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par l'indice 1AU. Il s'agit de zones destinées à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble :

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

La zone 1AUU est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques « industrielles ou lourdes ».

La zone 1AUX est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques commerciales, tertiaires ou artisanales.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre A.

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Le confortement des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La **zone N** correspond aux **terrains naturels et forestiers** de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un **secteur Ne** dédié à la protection du captage d'eau potable,
- un **secteur Nj** dédié aux espaces de jardins et de vergers,
- un **secteur Nl** dédié aux activités de loisirs et aux équipements de sports équestres en particulier,

La **zone NM** est dédiée au site militaire.

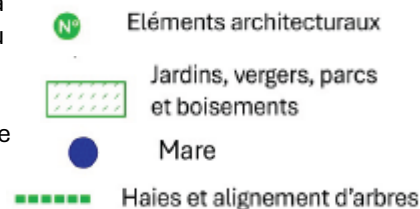
3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques.

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage identifiés sur les plans du règlement graphique 3B à 3E selon les figurés ci-contre :

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.



3.7. - CHEMINS A PROTEGER

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet l'identification de chemin à préserver.

Les chemins préservés sont identifiés par le figuré ci-contre :



ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L.152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La notion de **construction** recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
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.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

- 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.
- **L'espace commercial de centralité** : s'applique aux constructions directement accessibles depuis les rues identifiées sur le règlement graphique. Les constructions situées en deuxième rideaux ne sont pas concernées.
- Le **commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoires de l'Aube.
Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

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	Activités non concernées
• Commerce de détail¹ • Commerce de gros² 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	• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • 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...)	

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UA



La zone UA est une zone urbaine mixte à vocation d'habitat et d'activités commerciales elle correspond aux parties bâties anciennes de la commune. Des services, commerces et hébergements sont également présents au sein de cet espace.

La zone est concernée par l'aléa fort à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et présentés en détail dans le rapport de présentation. Il s'agit des « éléments architecturaux » et des « jardins, vergers, parcs et boisements » localisés sur les plans de zonage 3B, 3C et 3D et des « haies et alignement d'arbres » et des « mares » localisées sur le plan de zonage 3E.

Une partie de la zone UA est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit des conditions particulières d'aménagement et d'équipement du secteur concerné.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU ; les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce (selon définition page 9), sauf cas visé à l'article I-2,
- les autres hébergement touristiques,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

2. Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article I-2

3. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1 Usages et affectations des sols autorisés sous conditions particulières :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts sont autorisés, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

2. Dans l'espace commercial de centralité, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 9), dans la limite de 300m² de surface de vente.

3. En dehors de l'espace commercial de centralité, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».

4. Le long des voies ou sections de voies repérées par le figuré « Rez-de-Chaussée commerciaux », tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont interdits, le changement de destination et les nouvelles constructions à destination d'habitation en rez-de-chaussée des constructions

Cependant, des accès indépendants aux logements situés aux étages des constructions devront être maintenus et pourront être créés si ces derniers n'ont pas pour effet la suppression de l'activité commerciale.

Dans le cas d'impossibilités techniques de réaliser ces accès en partie arrière de la construction ou en dehors de la façade commerciale, ces derniers pourront être intégrés à la façade commerciale.

5. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes aux constructions existantes.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

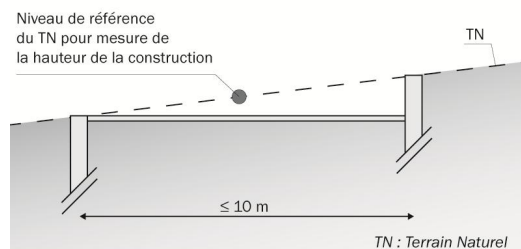
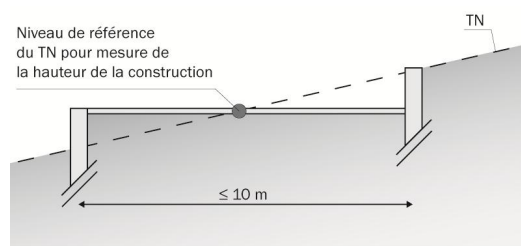
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

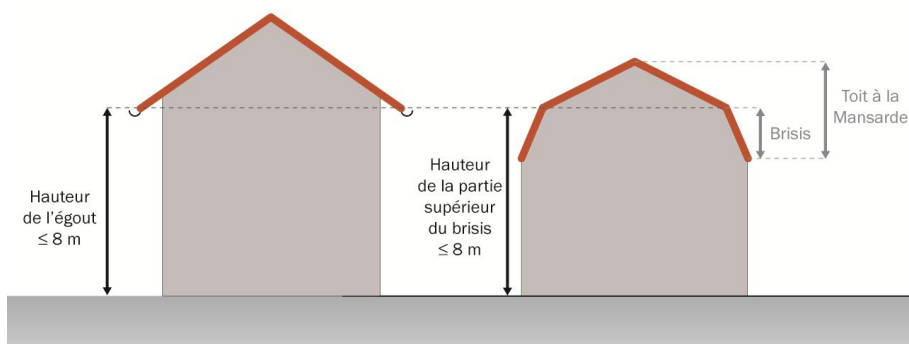
La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.

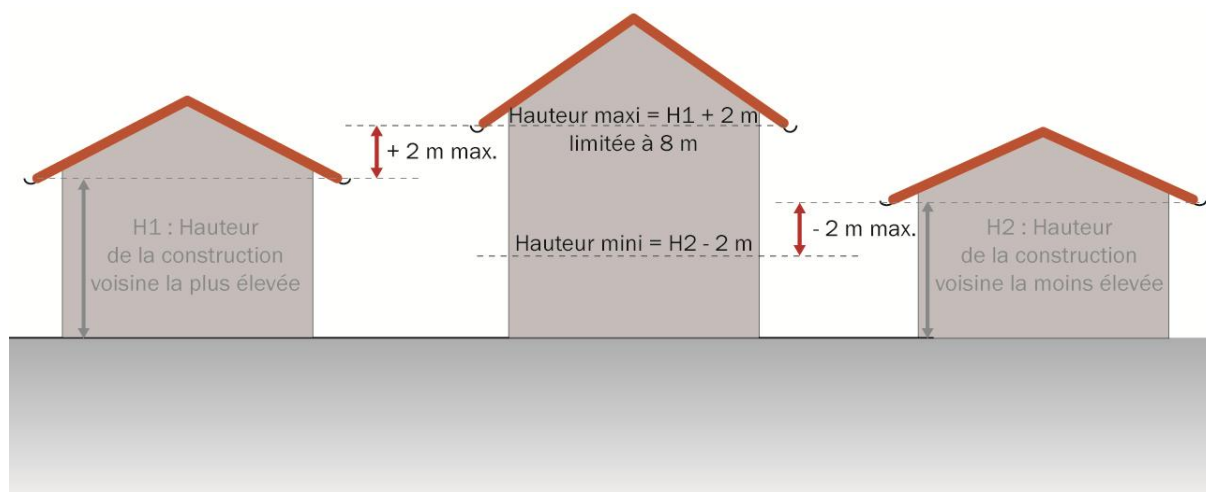


1. La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres jusqu'à la partie supérieure du brisis pour les toits à la Mansarde ou jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les autres toits

Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarne, clocheton, tourelle..., l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.



2. En cas de construction entre deux bâtiments avoisinants qui donnent sur la rue, la hauteur du bâtiment ne peut être supérieure à 2 mètres de celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à 2 mètres de celle du bâtiment voisin le moins élevé, mais dans la limite de la hauteur maximum à l'article II-1-a-1



3. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur à partir de la limite de la voie, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes :

- 4 mètres à l'égout du toit le plus haut, pour une croupe ou un long pan,
- 6 mètres au faîtage pour un pignon droit.

4. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes, la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

5. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

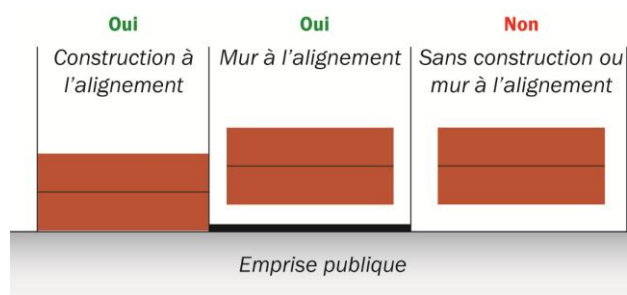
L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions seront parallèles à la voie par la façade principale ou par le pignon.

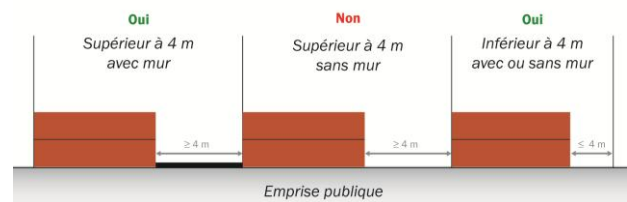
2. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, les constructions peuvent être implantées avec un recul si la continuité de l'aspect de la rue est assurée par un mur plein ou un mur bahut avec appareillage, d'une hauteur minimum de 2 mètres.



3. Lorsqu'une construction implantée à l'alignement ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie :

3.1. Si l'espace résiduel est supérieur à 4 mètres, l'alignement doit être matérialisé par un mur plein ou un mur bahut permettant, le cas échéant, le passage des véhicules,

3.2. Si l'espace résiduel est inférieur à 4 mètres, il n'existe pas d'obligation de création d'un mur.



4. Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises.

5. Un recul différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

6. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

7. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue
- aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

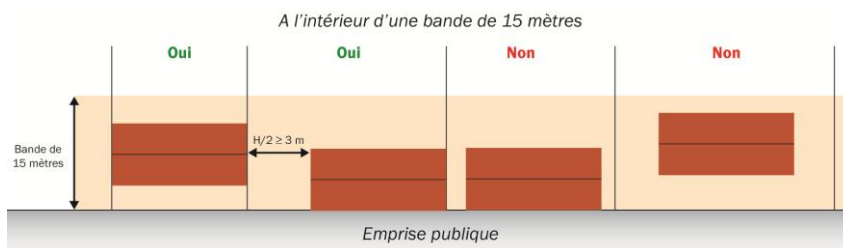
Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de la limite de la voie.

1.1 La construction doit au moins être implantée sur une des limites séparatives donnant sur cette voie.

1.2 Pour le côté non implanté en limite séparative, tout point d'une construction doit en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu), sans être inférieure à 3 mètres.

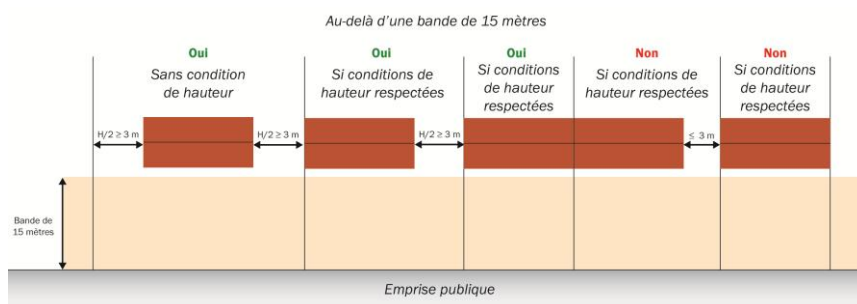


2. Au-delà de la bande de 15 mètres.

2.1 Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées à partir du sol naturel :

- 4 mètres à l'égout du toit le plus haut, pour une croupe ou un long pan,
- 6 mètres au faîtage pour un pignon droit.

2.2 Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres.



3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Les constructions principales à destination d'habitation non contiguës sur une même unité foncière devront respecter une distance minimale de 3 mètres entre chaque.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 20 m² selon la règle la plus favorable.

2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.



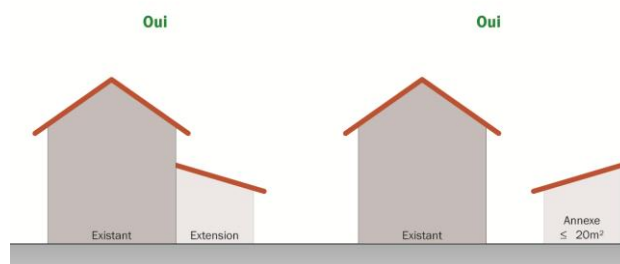
Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

- 1.1** En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- 1.2** Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
- les volumes,
 - la morphologie, la couleur, la pente des toits,
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures le traitement et la coloration des façades.
- 1.3** Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.
- 1.4** Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Forme :

- 2.1** Les toitures doivent être à deux pans minimum.
- 2.2** Les extensions peuvent avoir un toit à un seul pan.
- 2.3** Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface d'emprise au sol est inférieure à 20 m².
- 2.4** La pente des toits des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 15 et 30° pour les couvertures en tuile romane et entre 35 et 45° pour les autres matériaux de couverture (hors toiture mansardée).
- 2.5** La pente des toits des bâtiments d'activité peut être réduite sans toutefois être inférieure à 15°.
- 2.6** Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. En cas d'extension, l'intégration par la pente et l'orientation des toits sera en particulier recherchée.
- 2.7** Concernant le bâti ancien :
- les éléments de modénature (encadrements, listels, chaînages, soubassements, corniches...) notamment en brique et pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.
 - le percement d'ouvertures nouvelles devra se faire dans les proportions et l'ordonnancement des baies existantes. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).



3. Matériaux et couleurs :

3.1 Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être de ton rouge à rouge flammé nuancé (terre cuite).

Les matériaux de couverture des extensions et annexes pourront être d'aspect bac acier

Dans tous les cas, les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

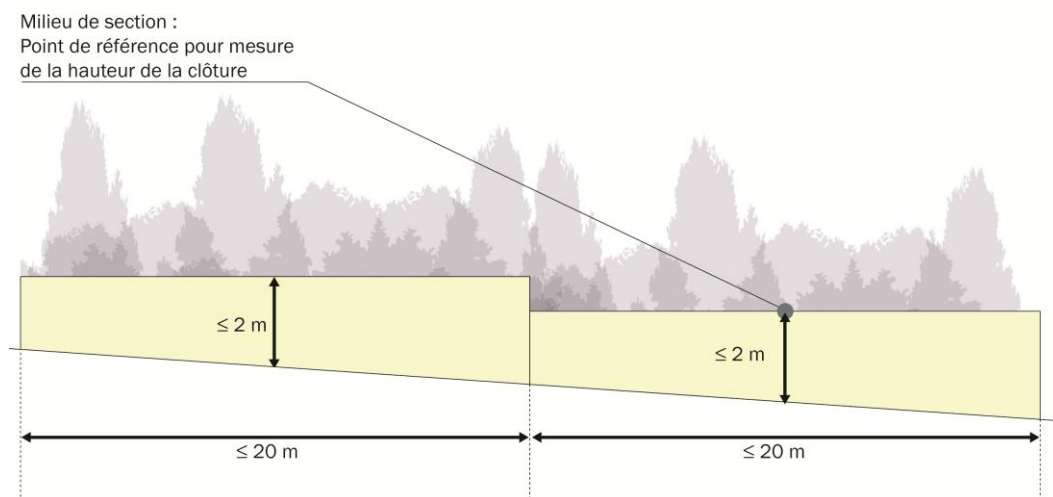
3.2 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

3.3 Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

4. Clôtures, en façade sur rue :

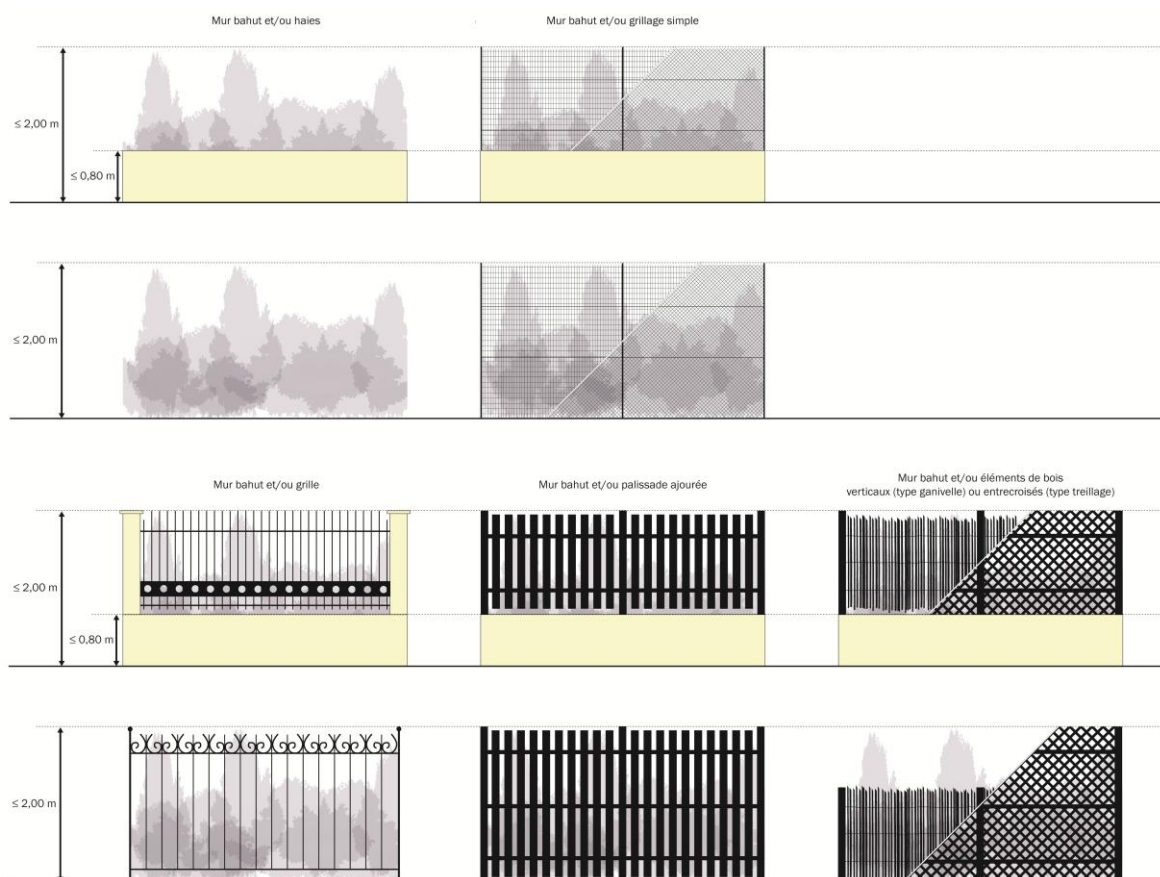
4.1 La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de deux mètres (éléments de portail et de composition exclus).

4.2 Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.



4.3 - En façade sur rue Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur plein s'il est continu à d'autres murs pleins existants ou s'il permet d'assurer une continuité de clôture de mur plein dans la rue.
- Un muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
- Une haie végétale.



4.4 Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

4.5 Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

4.6 Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3**.
Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».

5. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

5.1 Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et services publics peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :

- les aires de stationnement,
- les dépôts.

2. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements » et « haies et alignement d'arbres », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- les arbres doivent être maintenues en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

1. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

2. Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une emprise au sol inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une emprise au sol supérieure à 50 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la destination initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

3. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

4. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.



III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour
3. Les chemins à conserver, tel que délimités sur les plans de zonage, sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.
Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux constructions annexes,
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1. Eaux usées :**

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

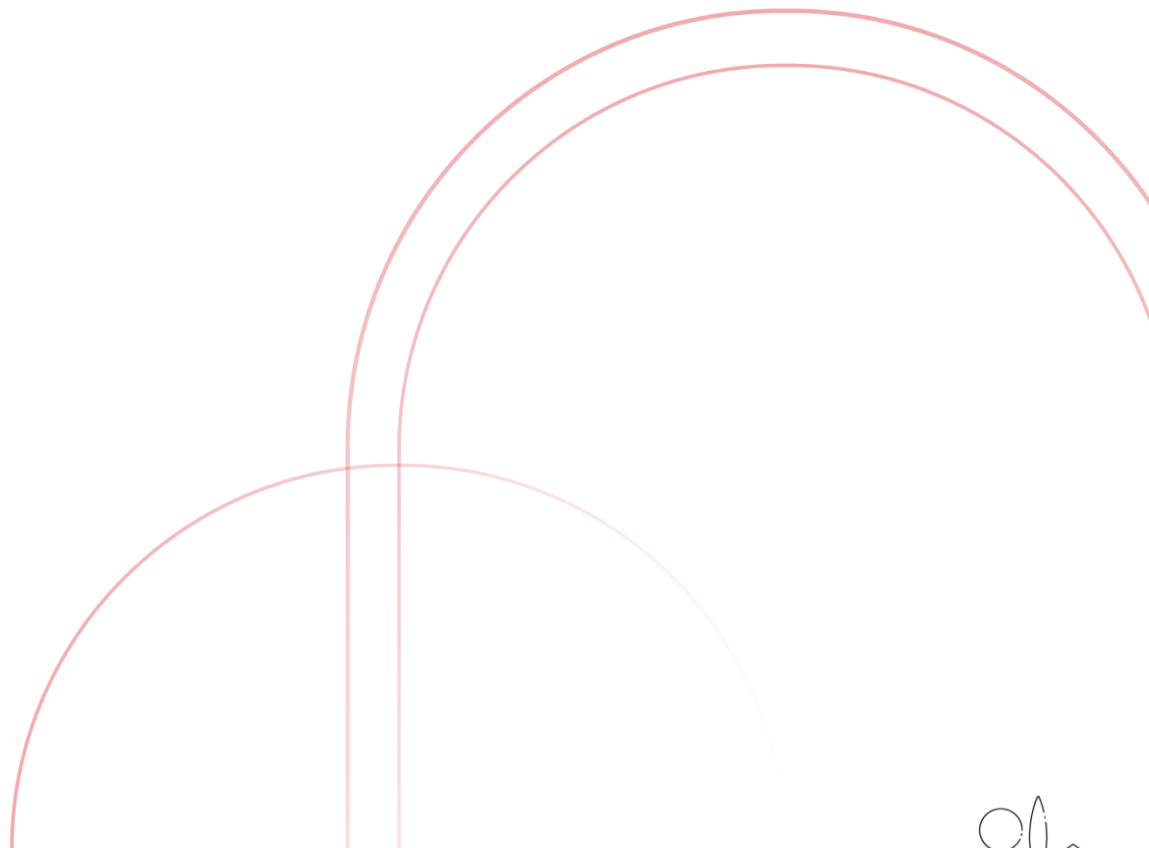
1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UC



La zone UC est une zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat, elle correspond aux parties bâties récentes de la commune.

Des services et hébergements sont également présents au sein de cet espace.

La zone est concernée par l'aléa fort à faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Une partie de la zone UC est concernée par la Servitude d'Utilité Publique AS1 relative au périmètre de protection du captage d'eau potable. Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction au sein de ce périmètre doit satisfaire aux servitudes établies par l'arrêté préfectoral n°91-128A du 16 janvier 1991 (voir pièces 5A1, 5A2 et 5A4 du PLU).

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et présentés en détail dans le rapport de présentation. Il s'agit des « éléments architecturaux » et des « jardins, vergers, parcs et boisements » localisés sur les plans de zonage 3B, 3C et 3D et des « haies et alignement d'arbres » et des « mares » localisées sur le plan de zonage 3E.

Une partie de la zone UC est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit des conditions particulières d'aménagement et d'équipement du secteur concerné.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU ; les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce (selon définition page 9), sauf cas visé à l'article I-2,
- les autres hébergement touristiques,
- les entrepôts.

2. Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article I-2

3. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.

Article I-2: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
2. Usages et affectations des sols autorisés sous conditions particulières :
 - les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».
 - les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
 - les dépôts, lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
3. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes aux constructions existantes.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

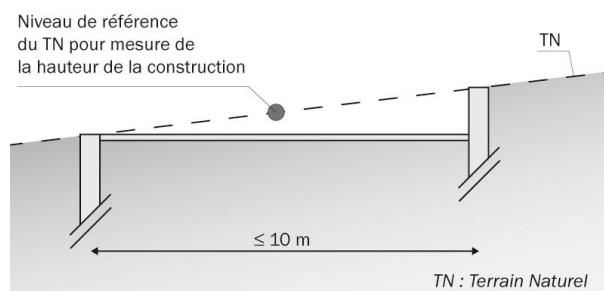
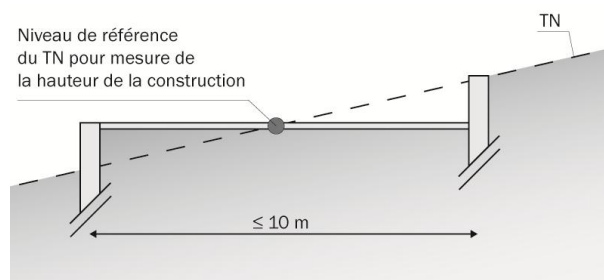
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximum des constructions est fixée à :
 - pour les constructions à destination d'habitation : 7 m à l'égout
 - pour les constructions à destination d'habitat collectif : 15 m à l'égout
 - pour les constructions à destination d'activités : 7 m à l'égout
 - pour les annexes : 3,5 m à l'égout
2. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes :
 - 4 mètres à l'égout du toit le plus haut, pour une croupe ou un long pan,
 - 6 mètres au faîtage pour un pignon droit,
 - la hauteur des bâtiments contigus situés sur le terrain voisin.



3. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes implantés sur le bâtiment, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment sur lequel ils sont apposés.

La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes implantés au sol, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 7 mètres au point le plus haut.

4. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques
- à 5 mètres des voies et emprises publiques,
- à 2 mètres du domaine ferroviaire.

2. Entre deux constructions existantes, la construction peut s'implanter à l'alignement des constructions existantes.

3. Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises.

4. Un recul différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

5. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue
- aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées à partir du sol naturel :
 - 4 mètres à l'égout du toit le plus haut, pour une croupe ou un long pan,
 - 6 mètres au faîtage pour un pignon droit.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Les constructions principales à destination d'habitation non contiguës sur une même unité foncière devront respecter une distance minimale de 6 mètres entre chaque.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface de l'unité foncière.
2. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 20 m² selon la règle la plus favorable.
3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1. Dispositions générales :**

- 1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- 1.2 Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne la couleur, la pente des toits.
- 1.3 Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.
- 1.4 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Forme :

- 2.1 Les toitures doivent être à deux pans minimum.
Les toits plats sont autorisés uniquement pour les extensions, annexes et éléments de liaison constituant des éléments de composition d'ensemble pour les constructions
- 2.2 Les extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.
- 2.3 Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 20 m².
- 2.4 La pente des toits des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 15 et 30° pour les couvertures en tuile romane et selon une pente minimum de 35° pour les autres matériaux de couverture
Cette disposition ne s'applique pas aux toits plats et aux toitures mansardées.
- 2.5 La pente des toits des bâtiments d'activité peut être réduite sans toutefois être inférieure à 15 degrés.
- 2.6 Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. En cas d'extension, l'intégration par la pente et l'orientation des toits sera en particulier recherchée.
- 2.7 Concernant le bâti ancien :
 - les éléments de modénature (encadrements, listels, chaînages, soubassements, corniches...) notamment en brique et pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.
 - le percement d'ouvertures nouvelles devra se faire dans les proportions et l'ordonnancement des baies existantes. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

3. Matériaux et couleurs :

3.1 Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être de ton rouge à rouge flammé nuancé (terre cuite).

Les matériaux de couverture des extensions et annexes pourront être d'aspect bac acier

Dans tous les cas, les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

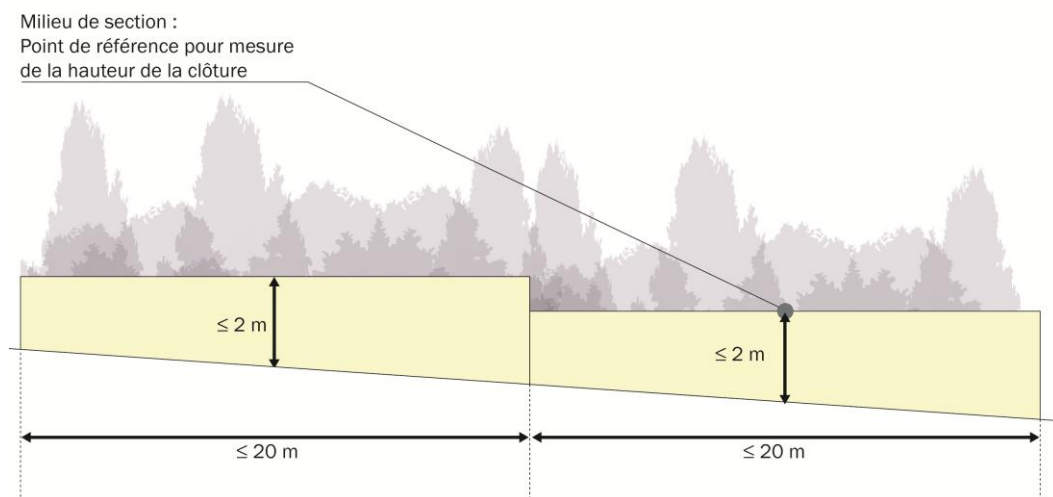
3.2 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

3.3 Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

4. Clôtures, en façade sur rue :

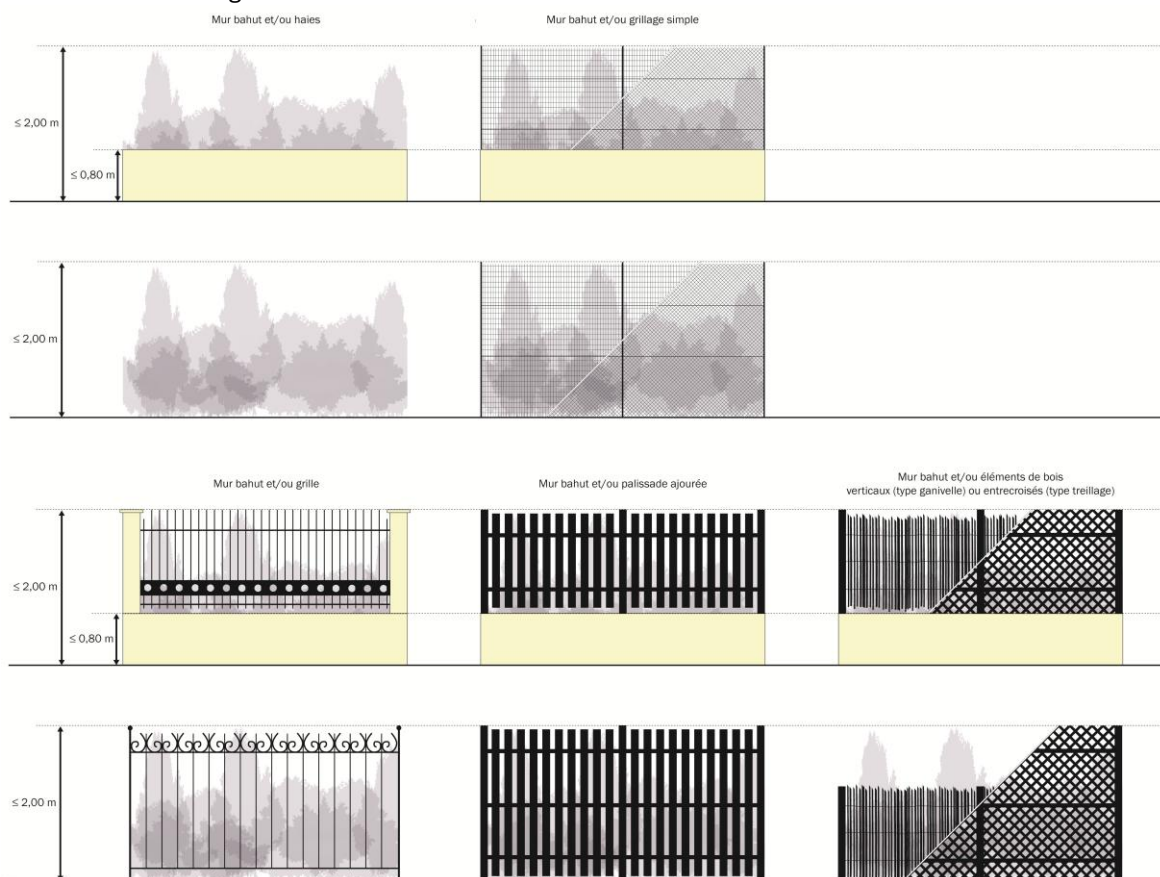
4.1 La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur peut être limitée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

4.2 Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.



4.3 - En façade sur rue Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur plein s'il est continu à d'autres murs pleins existants ou s'il permet d'assurer une continuité de clôture de mur plein dans la rue.
- Un muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
- Une haie végétale.



4.4 Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

4.5 Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

4.6 Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes 3.

Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».

5. Equipements d'intérêt général :

5.1 Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :
 - les constructions d'activités,
 - les aires de stationnement,
 - les dépôts.
2. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements » et « haies et alignement d'arbres », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :
 - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
 - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
 - les arbres doivent être maintenues en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,
 - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
 - le comblement des mares est proscrit.
3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

1. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.
2. Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Une place pour les logements d'une emprise au sol inférieure à 50 m²
 - Deux places pour les logements d'une emprise au sol supérieure à 50 m²
 - Pour les constructions dont la destination initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
3. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.
3. Les chemins à conserver, tel que délimités sur les plans de zonage, sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée. Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits.

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Tous les accès des terrains situés lieu-dit « TERRE AUX HATRES », « DERRIERE LES CORVEEES » doivent être établis directement à partir de la rue du 8 Mai 1945.
4. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux constructions annexes,
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1. Eaux usées :**

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UCH

La zone UCH est une zone urbaine patrimoniale relative au château de Brienne.

La zone est concernée par l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur du site du château de Brienne
- La réhabilitation des constructions existantes dans un objectif de mise en valeur patrimoniale du site

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

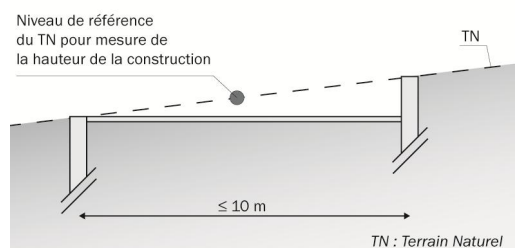
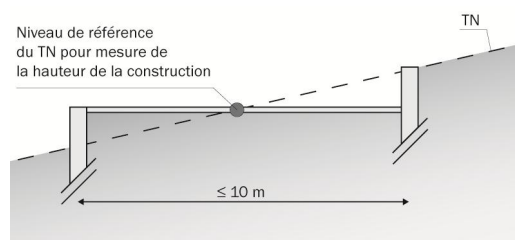
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 8,5 m au faitage
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 5 m des voies et emprises publiques
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions sont implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 4 m).
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.

1.2 Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes,
- la morphologie, la couleur, la pente des toits,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures le traitement et la coloration des façades.

1.3 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Forme :

2.1 Les toitures doivent être à deux pans minimum.

2.2 Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

3. Matériaux et couleurs :

3.1 Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite, ou ton ardoise

3.2 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

4. Clôtures :

4.1 Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage

4.2 Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :
 - les constructions,
 - les aires de stationnement.
2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.*

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

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

2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

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

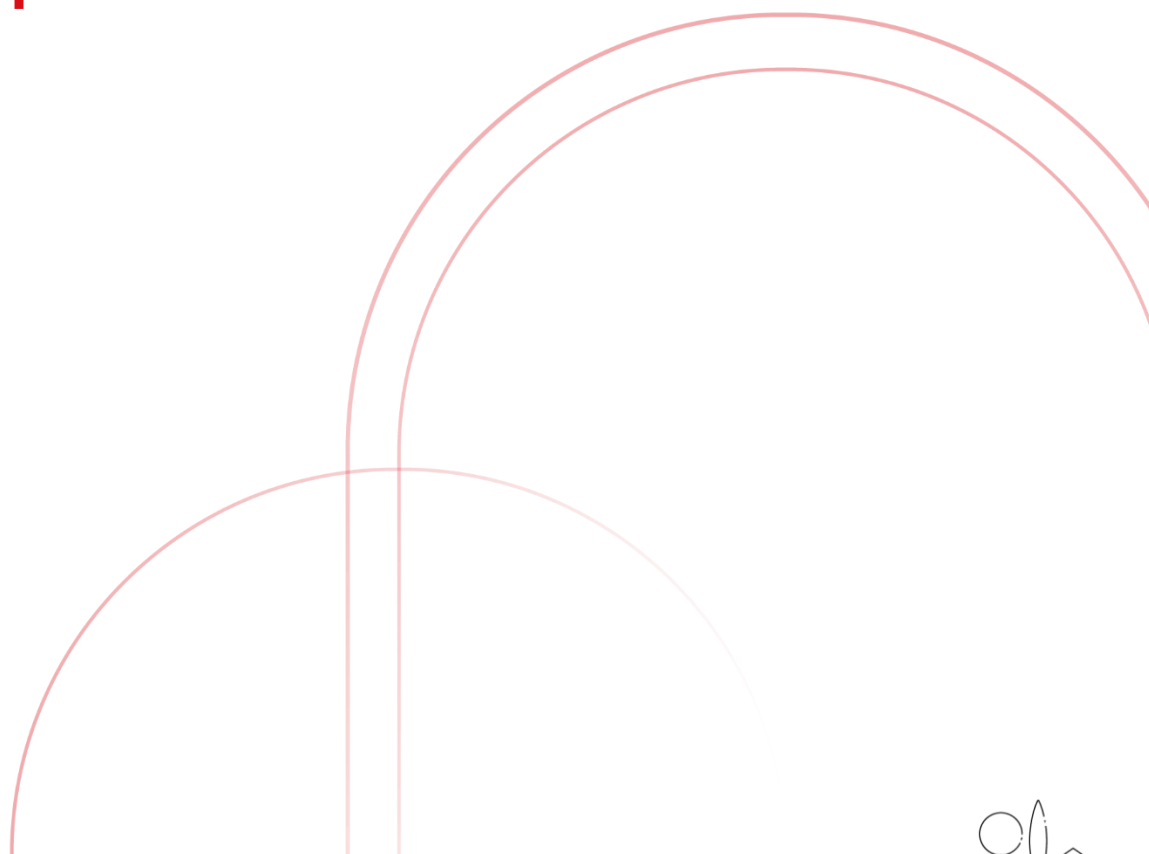
III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UH



La zone UH est une zone urbaine à vocation d'activités médico-sociales.

La zone est concernée par l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux destinations précitées.

2. Usages et affectations des sols autorisés sous conditions particulière :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts sont autorisés, lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

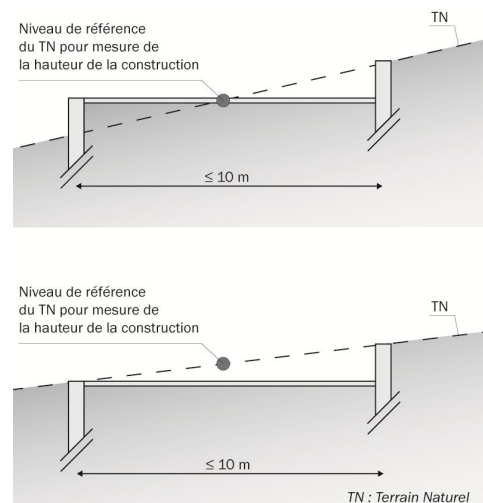
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 8,5 m au faîtage.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m des voies et emprises publiques :
2. Un recul différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

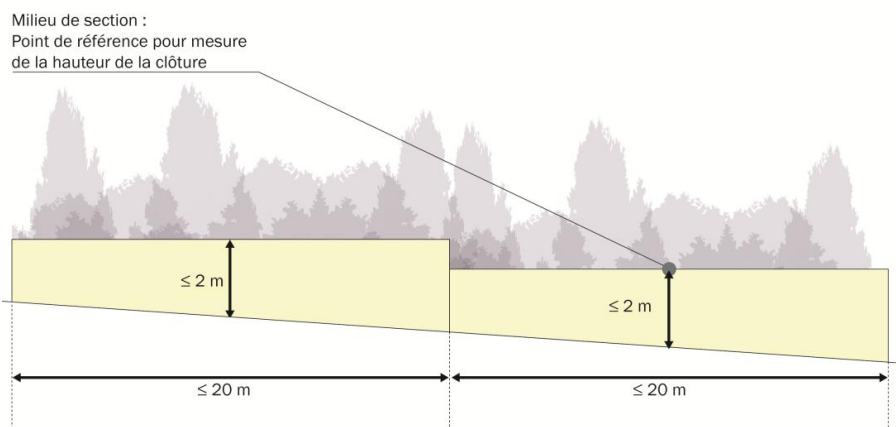
- 1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.
- 1.2 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- 1.3 D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

2. Matériaux et couleurs :

- 2.1 Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite ou ton ardoise
- 2.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, verrières ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) et aux toiture terrasses
- 2.3 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

3. Clôtures, en façade sur rue :

- 3.1 La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres.
- 3.2 Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.



3.3 - Les clôtures pourront être constituées :

- de mur pleins
- de murets surmontés d'éléments métalliques ou en bois
- de grillages

3.4 Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

3.5 Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

4. Equipements d'intérêt général :

4.1 Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Toute opération de construction doit conduire à la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres.
2. La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
3. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :
 - les constructions,
 - les aires de stationnement,
 - les dépôts.
4. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour



III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1. Eaux usées :**

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UX



La zone UX est une zone urbaine dédiée à l'accueil des activités économiques compatible avec la proximité des habitations. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités économiques essentiellement à vocation de commerces et des services ainsi que les activités artisanales.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et présentés en détail dans le rapport de présentation. Il s'agit des « éléments architecturaux » et des « jardins, vergers, parcs et boisements » localisés sur les plans de zonage 3B, 3C et 3D et des « haies et alignement d'arbres » et des « mares » localisées sur le plan de zonage 3E.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de logement, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'hébergement,
- de commerce (selon définition page 9), sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerce de gros,
- d'autres hébergement touristiques,
- de lieux de culte,
- d'entrepôt
- de centre de congrès et d'exposition,

2. Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article I-2

3. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites tous les changements de destination et les constructions et installations.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Changements de destination et constructions et installations autorisés sous conditions particulières, à destination :

- d'habitation, nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et à condition d'être intégrée dans le bâtiment d'activité ou s'il s'agit de l'extension ou d'une annexe d'une construction existante,
- d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

2. Usages et affectations des sols autorisés sous conditions particulières :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat et sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.



3. Dans l'espace commercial de périphérie tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 9), dans la limite de 1000 m² de surface de vente.

4. En dehors de l'espace commercial de périphérie tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

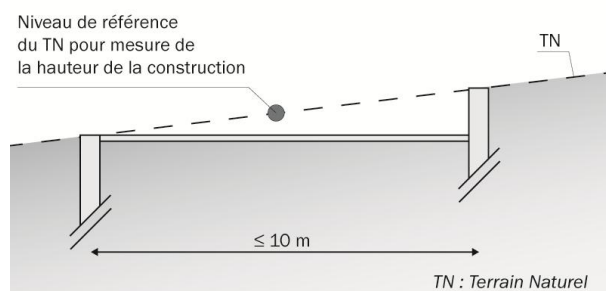
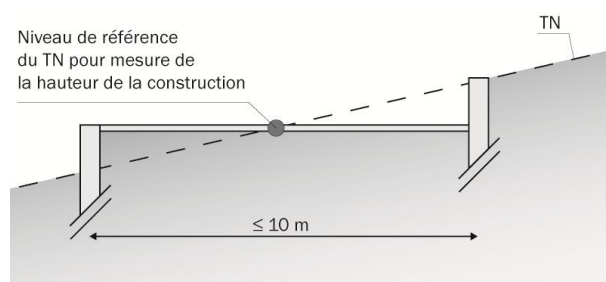
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**Note :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions doivent s'implanter :

1.1 En respectant un recul de 15 m le long de la RD 960.

1.2 En respectant un retrait minimum de 10 m des autres voies et emprises publiques ; cette distance peut cependant être réduite à 5 m pour les constructions à vocation de bureaux.

2. Un recul différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**Note :**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prévues (murs coupe-feu...).

2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum de 5 mètres.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximum est de 70 % de la surface du terrain.



Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1. Dispositions générales :**

- 1.1** En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- 1.2** Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Matériaux et couleurs :

- 2.1** - Les couleurs des matériaux de toiture et de façade devront respecter les tons présentés au sein de la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

- 2.2** Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

3. Clôtures :

- 3.1** - Les clôtures pourront être constituées :

- de murets surmontés d'éléments métalliques ou en bois,
- de grillages.

- 3.2** La hauteur totale des clôtures (à l'exception des murs pleins mentionnés ci-avant), non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres

- 3.3** Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

- 3.4** Les palplanches béton sont interdites.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- 4.1** Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et services publics peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :

- les constructions,
- les aires de stationnement,
- les dépôts.

Il convient de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

2. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements » et « haies et alignement d'arbres », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- les arbres doivent être maintenues en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
- le comblement des mares est proscrit.

3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UY



La zone UY est une zone urbaine dédiée à l'accueil des activités économiques.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de logement, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'hébergement,
- de commerce (selon définition page 9), sauf cas visé à l'article I-2,
- d'autres hébergement touristiques,
- de cinéma,
- de centre de congrès et d'exposition,

2. Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article I-2

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination d'habitation, si celle-ci est nécessaire à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et à condition d'être intégrée dans le bâtiment d'activité ou s'il s'agit de l'extension ou d'une annexe d'une construction existante.

2. Usages et affectations des sols autorisés sous conditions particulière :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat et sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

3. Dans l'espace commerciale de périphérie tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 9), dans la limite de 1000 m² de surface de vente.

4. En dehors de l'espace commerciale de périphérie tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».



II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

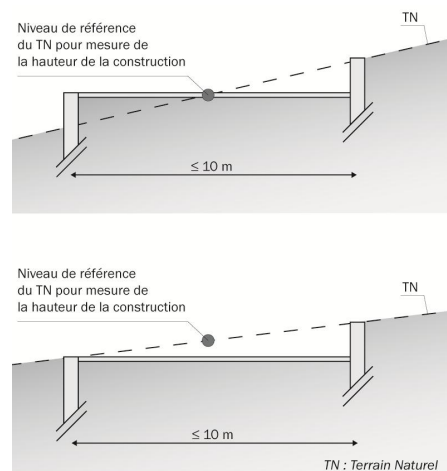
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximum des constructions est libre ; toutefois pour les constructions dont la hauteur hors tout dépasse 15 m, leur limite sera conditionnée par rapport à leur recul par rapport aux limites d'emprise (privées ou publiques) de façon à respecter un recul égal à la hauteur de la construction.
2. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silos, tour de réfrigération,...)
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 10 m des voies et emprises publiques, cette distance peut cependant être réduite à 5 m pour les constructions à vocation de bureaux.
2. Un recul différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prévues (murs coupe-feu...).
2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximum est de 70 % de la surface du terrain.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

- 1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- 1.2 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Matériaux et couleurs :

- 2.1 - Les couleurs des matériaux de toiture et de façade devront respecter les tons présentés au sein de la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

- 2.2 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

3. Clôtures :

3.1 - Les clôtures pourront être constituées :

- de murets surmontés d'éléments métalliques ou en bois,
- de grillages.

3.2 La hauteur totale des clôtures (à l'exception des murs pleins mentionnés ci-avant), non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres

3.3 Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

3.4 Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

4.1 Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et services publics peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :

- les constructions,
- les aires de stationnement,
- les dépôts.

Il convient de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

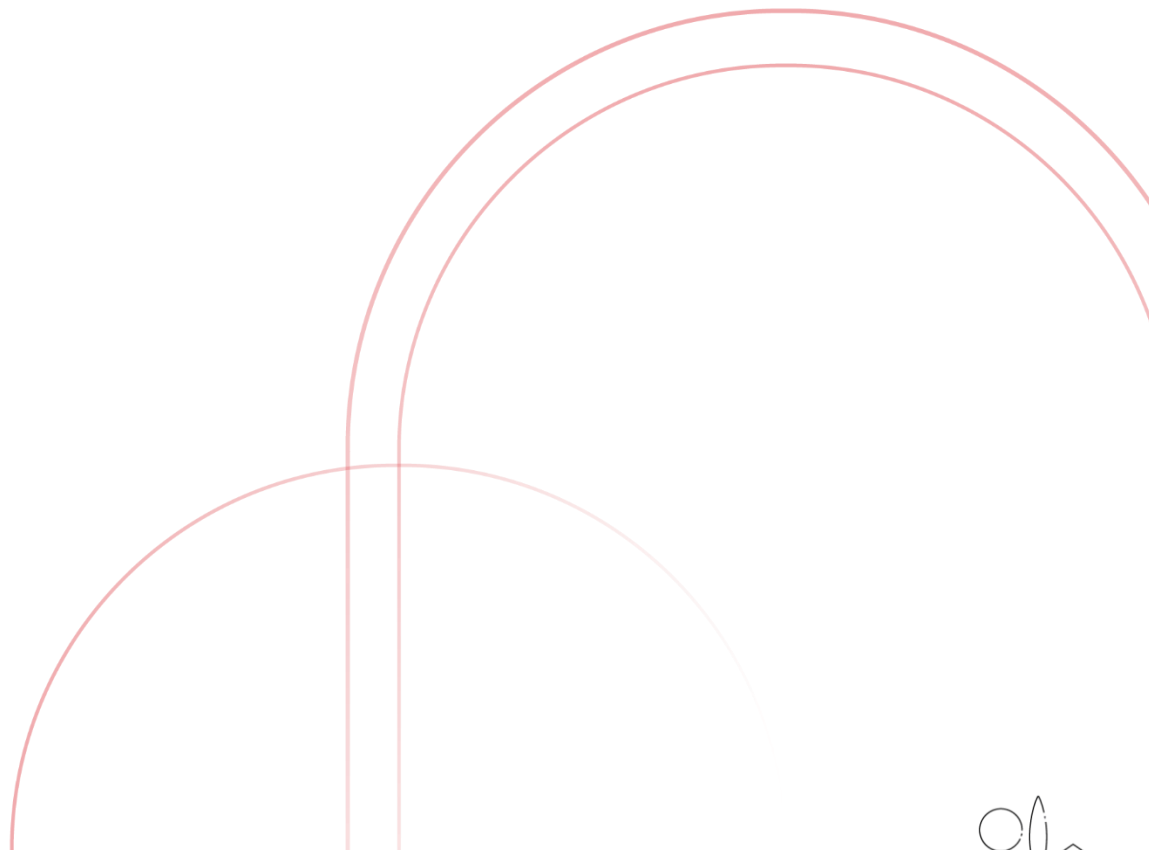
1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUA



La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

La zone peut être aménagée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'habitation
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

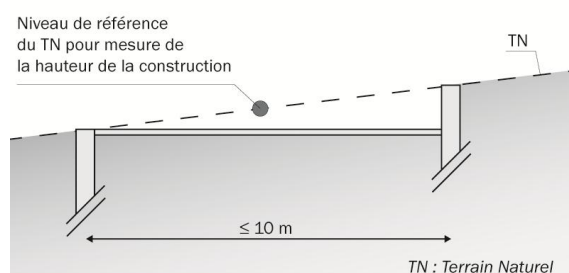
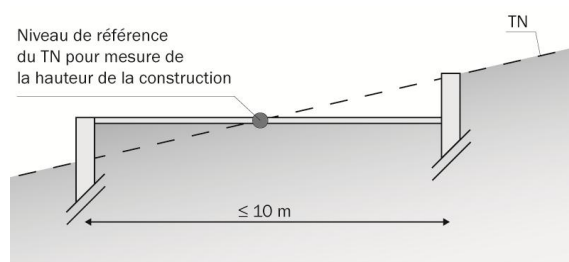
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximum des constructions est fixée à :
 - pour les constructions à destination d'habitation : 7 m à l'égout
 - pour les annexes : 3,5 m à l'égout
2. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes :
 - 4 mètres à l'égout du toit le plus haut, pour une croupe ou un long pan,
 - 6 mètres au faîtage pour un pignon droit,
 - la hauteur des bâtiments contigus situés sur le terrain voisin.
3. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes implantés sur le bâtiment, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment sur lequel ils sont apposées.

La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes implantés au sol, à l'exception de ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 7 mètres au point le plus haut.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques
 - à 5 mètres des voies et emprises publiques,
 - à 2 mètres du domaine ferroviaire.
2. Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises.
3. Un recul différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

- 1.** Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 3 mètres.
- 2.** Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles ne dépassent pas les hauteurs suivantes, mesurées à partir du sol naturel :
 - 4 mètres à l'égout du toit le plus haut, pour une croupe ou un long pan,
 - 6 mètres au faîtage pour un pignon droit.
- 3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- 1.** Les constructions principales à destination d'habitation non contiguës sur une même unité foncière devront respecter une distance minimale de 6 mètres entre chaque.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- 1.** L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface de l'unité foncière.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

- 1.1** En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- 1.2** Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne la couleur, la pente des toits.
- 1.3** Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.
- 1.4** Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Forme :

2.1 Les toitures doivent être à deux pans minimum.

Les toits plats sont autorisés uniquement pour les extensions, annexes et éléments de liaison constituant des éléments de composition d'ensemble pour les constructions

2.2 Les extensions peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

2.3 Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 20 m².

2.4 La pente des toits des bâtiments d'habitation doit être comprise entre 15 et 30° pour les couvertures en tuile romane et selon une pente minimum de 35° pour les autres matériaux de couverture Cette disposition ne s'applique pas aux toits plats et aux toitures mansardées.

2.5 La pente des toits des bâtiments d'activité peut être réduite sans toutefois être inférieure à 15 degrés.

2.6 Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. En cas d'extension, l'intégration par la pente et l'orientation des toits sera en particulier recherchée.

3. Matériaux et couleurs :

3.1 Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être de ton rouge à rouge flammé nuancé (terre cuite).

Les matériaux de couverture des extensions et annexes pourront être d'aspect bac acier

Dans tous les cas, les tons noirs et anthracites sont interdits.

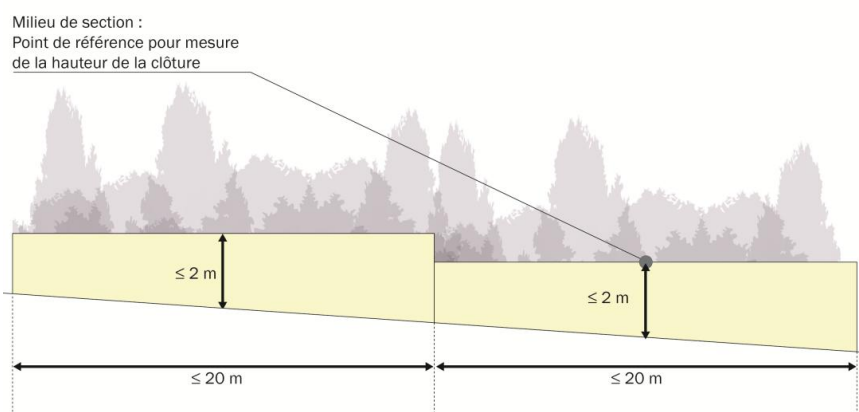
Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

3.2 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

4. Clôtures, en façade sur rue :

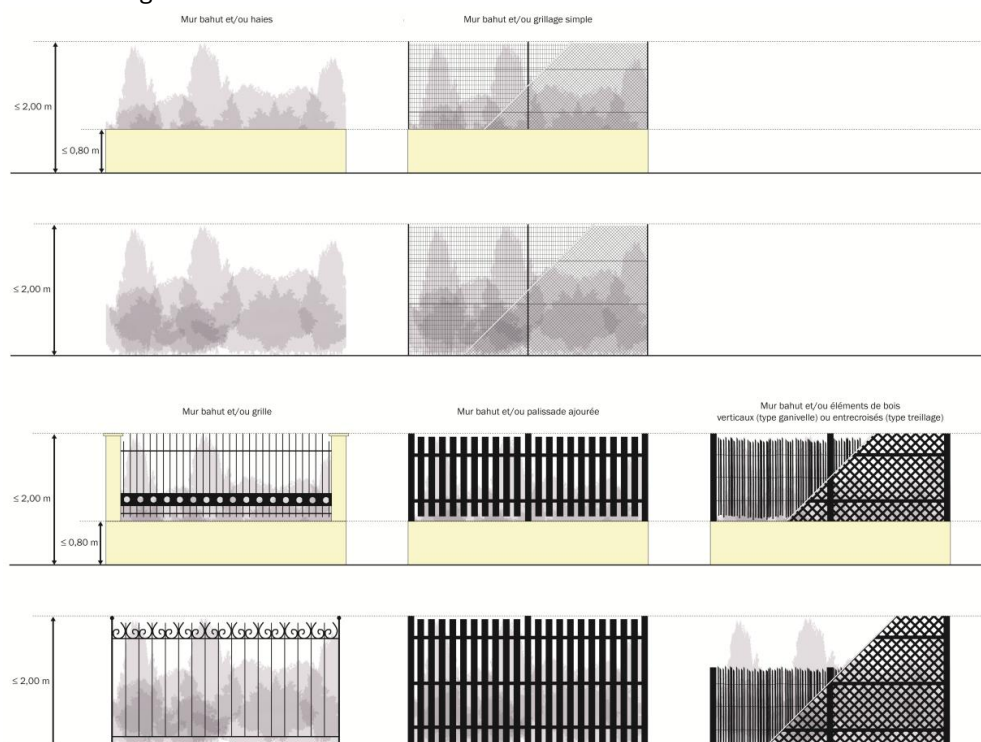
4.1 La hauteur totale des clôtures, non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur peut être limitée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

4.2 Lorsque le terrain est à forte pente, le calcul des hauteurs définies ci-avant s'effectue au milieu des sections ; chaque section ne pouvant excéder une longueur de 20 mètres.



4.3 - En façade sur rue Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur plein s'il est continu à d'autres murs pleins existants ou s'il permet d'assurer une continuité de clôture de mur plein dans la rue.
- Un muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
- Une haie végétale.



4.4 Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

4.5 Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

4.6 Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes 3.

Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».

5. Equipements d'intérêt général :

5.1 Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :
 - les constructions d'activités,
 - les aires de stationnement,
 - les dépôts.
2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.*

1. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.
2. Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Une place pour les logements d'une emprise au sol inférieure à 50 m²
 - Deux places pour les logements d'une emprise au sol supérieure à 50 m²
3. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour
3. Les chemins à conserver, tel que délimités sur les plans de zonage, sont à conserver comme sentiers cycles et piétonniers, et leur continuité doit être assurée.
Les nouveaux accès aux véhicules motorisés depuis les parcelles privées sont interdits

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes,
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1. Eaux usées :**

1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

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

2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

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

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUX



La zone 1AUX est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques commerciales, tertiaires ou artisanales.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

La zone peut être aménagée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de logement, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'hébergement,
- de commerce (selon définition page 9),
- de commerce de gros,
- d'autres hébergements touristiques,
- de lieux de culte,
- d'entrepôt
- de centre de congrès et d'exposition,

2. Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article I-2

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Changements de destination et constructions et installations autorisés sous conditions particulières, à destination :

- d'habitation, nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et à condition d'être intégrée dans le bâtiment d'activité et l'extension des constructions existantes,
- d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

2. Usages et affectations des sols autorisés sous conditions particulières :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat et sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

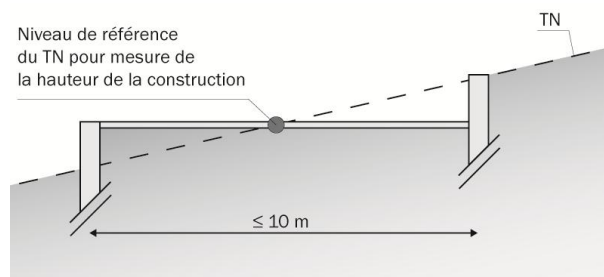
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

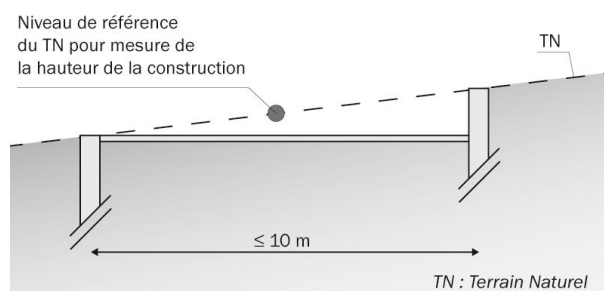
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.



En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions doivent s'implanter :
 - 1.1 En respectant un recul de 15 m le long de la RD 960.
 - 1.2 En respectant un retrait minimum de 10 m des autres voies et emprises publiques ; cette distance peut cependant être réduite à 5 m pour les constructions à vocation de bureaux.
2. Un recul différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prévues (murs coupe-feu...).
2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum de 5 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximum est de 70 % de la surface du terrain.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

- 1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- 1.2 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Matériaux et couleurs :

- 2.1 - Les couleurs des matériaux de toiture et de façade devront respecter les tons présentés au sein de la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

- 2.2 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

3. Clôtures :

3.1 - Les clôtures pourront être constituées :

- de murets surmontés d'éléments métalliques ou en bois,
- de grillages.

3.2 La hauteur totale des clôtures (à l'exception des murs pleins mentionnés ci-avant), non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres

3.3 Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

3.4 Les palplanches béton sont interdites.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

4.1 Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et services publics peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :

- les constructions,
- les aires de stationnement,
- les dépôts.

Il convient de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

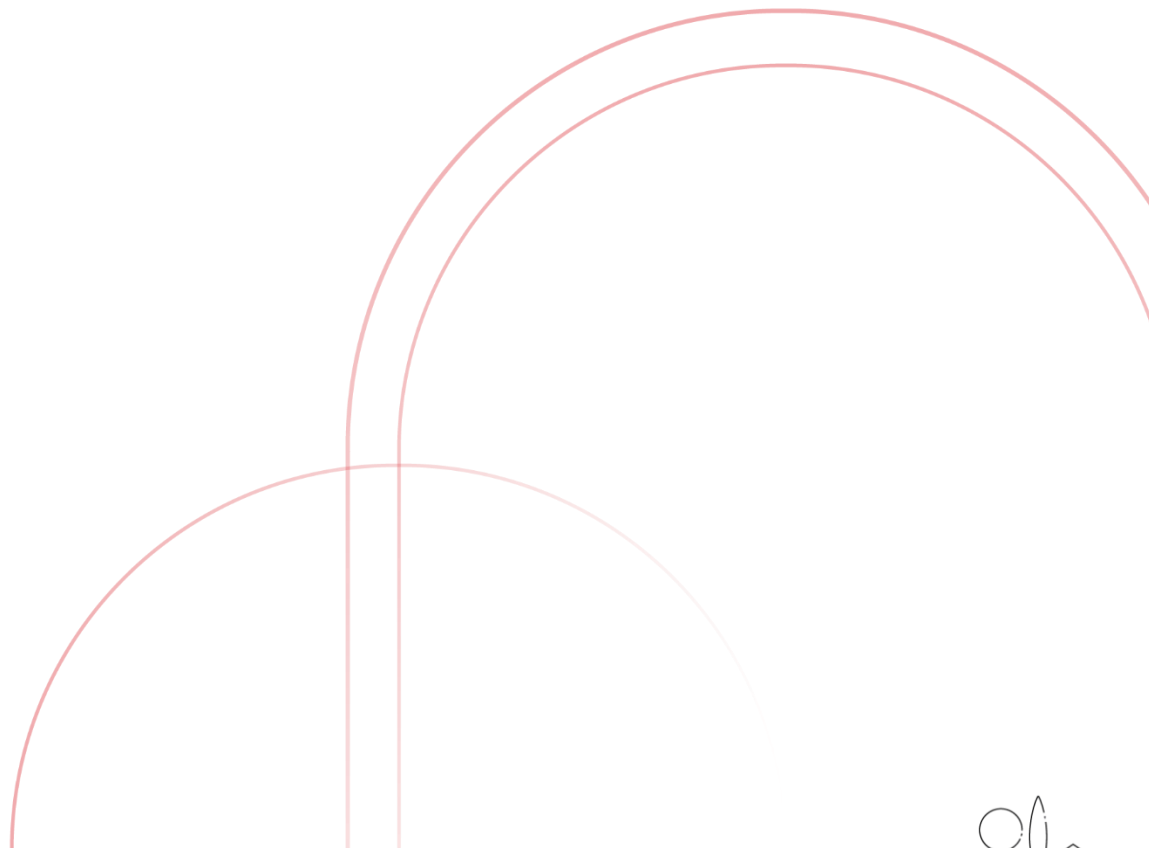
1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUy



La zone 1AUy est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques « industrielles ou lourdes ».

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

La zone peut être aménagée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de logement, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'hébergement,
- de commerce (selon définition page 9),
- d'autres hébergement touristiques,
- de cinéma,
- de centre de congrès et d'exposition,

2. Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article I-2

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination d'habitation, si celle-ci est nécessaire à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et à condition d'être intégrée dans le bâtiment d'activité ou s'il s'agit de l'extension ou d'une annexe d'une construction existante.

2. Usages et affectations des sols autorisés sous conditions particulières :

- les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat et sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement,
- les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

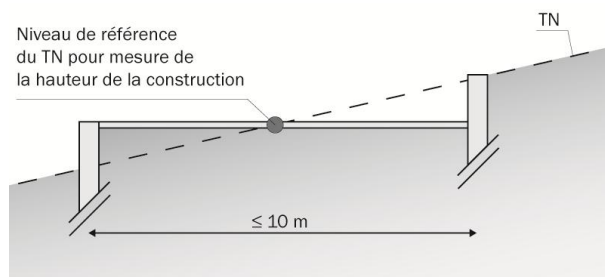
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

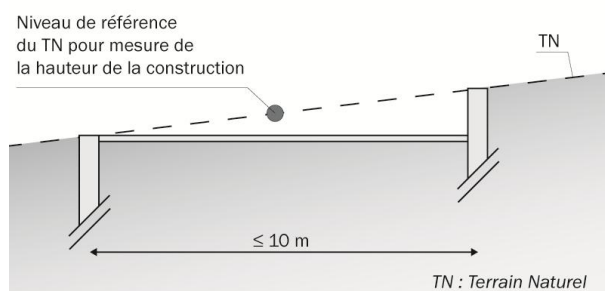
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.



En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximum des constructions est libre ; toutefois pour les constructions dont la hauteur hors tout dépasse 15 m, leur limite sera conditionnée par rapport à leur recul par rapport aux limites d'emprise (privées ou publiques).
2. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silos, tour de réfrigération,...)
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 10 m des voies et emprises publiques ; cette distance peut cependant être réduite à 5 m pour les constructions à vocation de bureaux.
2. Un recul différent peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prévues (murs coupe-feu...).
2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximum est de 70 % de la surface du terrain.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

1. Dispositions générales :

- 1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- 1.2 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Matériaux et couleurs :

- 2.1 - Les couleurs des matériaux de toiture et de façade devront respecter les tons présentés au sein de la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

- 2.2 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

3. Clôtures :

3.1 - Les clôtures pourront être constituées :

- de murets surmontés d'éléments métalliques ou en bois,
- de grillages.

3.2 La hauteur totale des clôtures (à l'exception des murs pleins mentionnés ci-avant), non compris les éléments de portails, ne doit pas dépasser 3 mètres

3.3 Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

3.4 Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

4.1 Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et services publics peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :

- les constructions,
- les aires de stationnement,
- les dépôts.

Il convient de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Note : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**1. Eaux usées :**

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

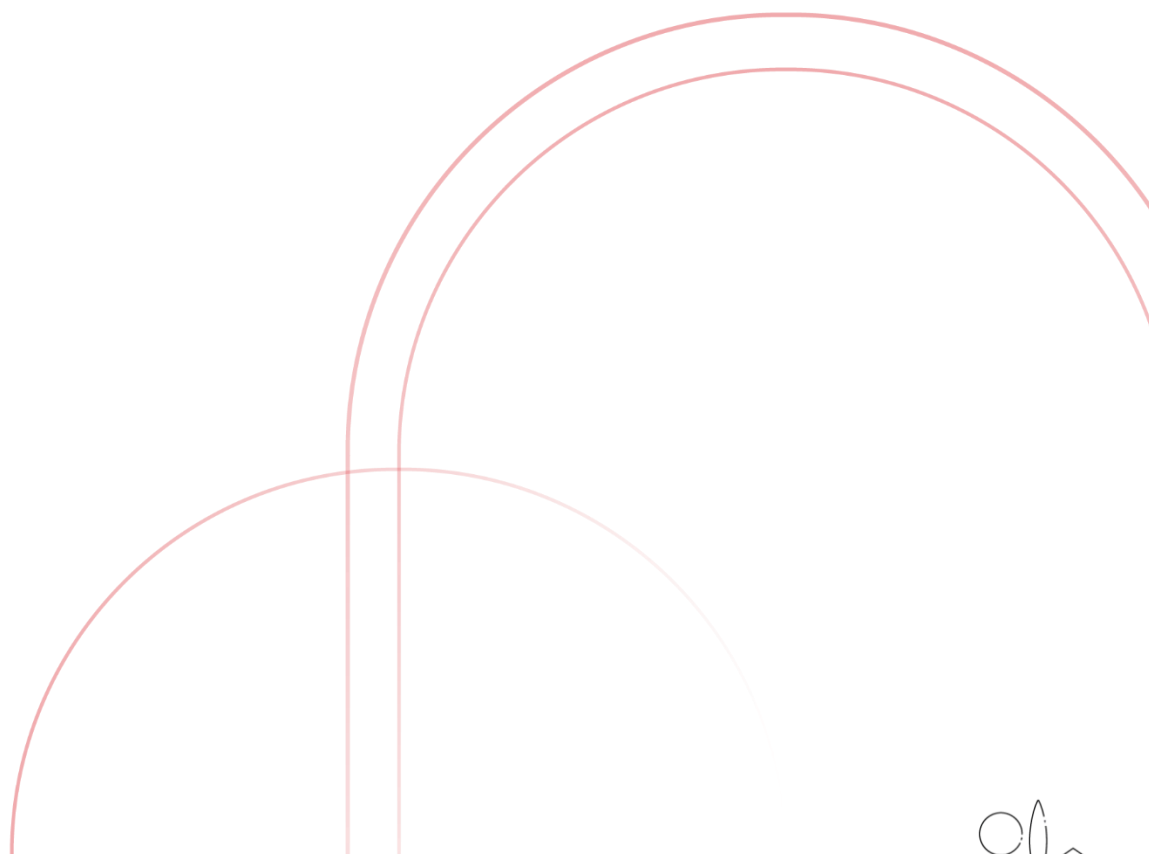
1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.



Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A



La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et présentés en détail dans le rapport de présentation. Il s'agit des « haies et alignement d'arbres » et des « mares » localisées sur le plan de zonage 3E.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2,
2. Sont interdits les parcs éoliens.
- 3 Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés :
 - les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole.
La sous destination liée à l'activité agricole comprend :
 - les logements et leurs annexes nécessaires aux activités et élevages dit « sensibles »,
 - les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes,
 - les activités touristiques liés à la diversification de l'activité agricole,
 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
 - les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
 - les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante,
 - les constructions et installations et les changements de destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
2. Dans les espaces identifiés comme zones potentiellement humide, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.
3. Les affouillements et exhaussement de sol et les dépôts, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
4. Dans les espaces « haies et alignement d'arbres » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les plantations existantes doivent être maintenues en l'état ou être améliorées selon les conditions de l'article II-3.



II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

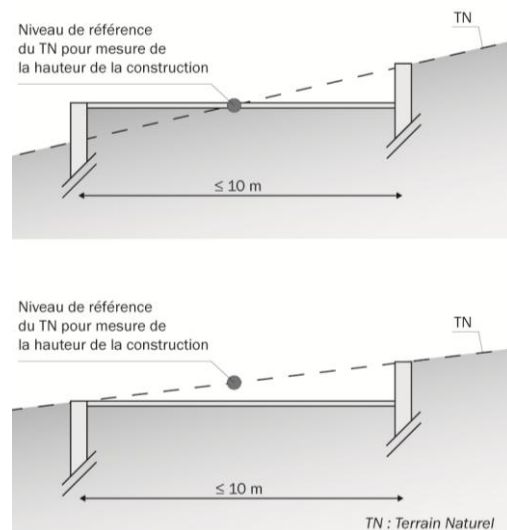
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 1.1. pour les constructions à vocation d'activités : 9 m à l'égout du toit le plus haut sauf pour les constructions spéciales de type silo, etc, les éléments techniques (cheminées, élévateur, ...) et les constructions justifiant d'une nécessité technique impérieuse pour lesquelles il n'est pas fixé de hauteur.
- 1.2. pour les constructions nouvelles d'habitation : 7 m à l'égout
- 1.3. pour les extensions aux constructions d'habitation existantes : limitée à la hauteur initiale de la construction existante.
- 1.4. pour les dépendances aux constructions principales (garages,...) : 3,5 m à l'égout.0

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions d'habitations, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension d'une construction d'habitations existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.



II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**Note :**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions d'habitations, leurs extensions et leurs annexes sont implantées :
 - 1.1 soit en limite séparative,
 - 1.2 soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 4 m).
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension d'une construction d'habitation existante dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'activité en limite avec une zone à vocation d'habitat (U ou 1AUA)
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée.
2. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1. Dispositions générales :**

- 1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- 1.2 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Constructions à usage d'habitation :

- 2.1 Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes et dépendances (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles ont une superficie de moins de 10m² ou si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante
- 2.2 A l'exception des bâtiments d'activités, des annexes et des dépendances les toitures doivent avoir une pente minimum de 35°.



2.3 Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être de ton rouge à rouge flammé nuancé (terre cuite).

Les matériaux de couverture des extensions et annexes pourront être d'aspect bac acier

Dans tous les cas, les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures des vérandas et des piscines, les toitures végétalisées, les parties de toitures vitrées et panneaux photovoltaïque dérogent à la règle ci-dessus.

2.4 Pour les revêtements des façades sont recommandés les tons « chaux naturelle », « pierre de pays », « ocre clair ». L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

2.5 Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

2.6 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

2.7 Les clôtures de murs pleins sont interdites.

Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

3. Bâtiments d'activités agricoles :

3.1 Les couleurs de façades et des toitures devront respecter la palette de couleurs issues de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube, annexé au titre IX du présent règlement.

3.2 Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.

3.3 Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.

3.4 Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

3.5 Les clôtures de murs pleins sont interdites.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

4.1 Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et services publics peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage agricole :

- les constructions,
- les aires de stationnement,
- les dépôts.

Il convient de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.



2. Dans les espaces « haies et alignement d'arbres » et « mare », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les arbres doivent être maintenus en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,
- les haies doivent être maintenus en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie,
- le comblement des mares est interdit.

3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel



2. Eaux pluviales :

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

2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

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

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N



La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un **secteur Ne** dédié à la protection du captage d'eau potable,
- un **secteur Nj** dédié aux espaces de jardins et de vergers,
- un **secteur Nl** dédié aux activités de loisirs et aux équipements de sports équestres en particulier,

La zone est concernée par les aléas fort à moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et présentés en détail dans le rapport de présentation. Il s'agit des « éléments architecturaux » et des « jardins, vergers, parcs et boisements » localisés sur les plans de zonage 3B, 3C et 3D et des « mares » localisées sur le plan de zonage 3E.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU ; les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Dans la zone N, tous les secteurs compris, sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.

2. Sont interdits, les parcs éoliens.

3. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Dans la zone N uniquement, tous secteurs exclus :

1.1 Sont autorisés :

- les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires aux exploitations forestières,
- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
- les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

2. Dans le secteur Ne uniquement :**2.1. Sont autorisés :**

- les constructions, installations et travaux d'aménagement nécessaires à la gestion et la protection de la ressource en eau,
- les constructions, installations et travaux d'aménagement tel que réglementé par l'arrêté préfectoral de protection de captage en vigueur.

3. Dans le secteur Nj uniquement :**3.1. Sont autorisés :**

- les abris de jardins, sous réserve que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² par unité foncière,
- les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

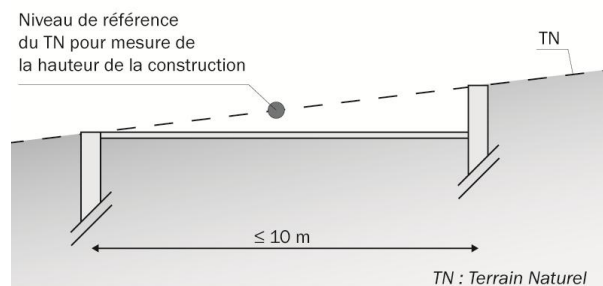
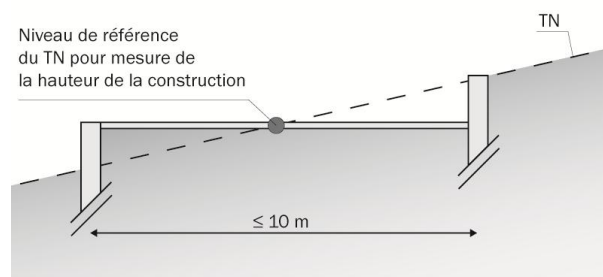
4. Dans le secteur Nl uniquement :**4.1 Sont autorisés les constructions et installations et les changements de destination :**

- d'exploitation agricole liées à l'activité équestre,
- d'habitation, nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- d'autres hébergements touristiques s'ils sont liés à l'activité équestre,
- d'équipements sportifs s'ils sont liés à l'activité équestre,

4.2 Sont autorisés les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.**5. Dans la zone N, secteurs Ne et Nl compris et secteur Nj exclu :****5.1 Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.**
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)
Article II-1: Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)****Note :**

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. Dans la zone N uniquement, tous secteurs exclus :

- 1.1** La hauteur des extensions aux constructions d'habitation existantes est limitée à la hauteur initiale de la construction existante.
- 1.2** La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) autorisée est de 2,50 mètres à l'égout du toit le plus haut.

2. Dans le secteur Nj uniquement :

- 2.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit le plus haut

3. Dans le secteur Nl uniquement :

- 3.1** La hauteur des constructions est limitée à 5 m au point le plus haut.

4. Dans la zone N, secteurs Ne et Nl compris et secteur Nj exclu :

- 4.1.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessous, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- 4.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**Note :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

- 1.** Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- 2.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
- 3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**Note :**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions sont implantées :

1.1 soit en limite séparative,

1.2 soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 4 m).

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**1. Dans la zone N uniquement, tous secteurs exclus :**

1.1 Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale

2. Dans les secteurs Nl et Nj :

2.1 La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être de 3 m minimum et de 25 mètres maximum.

II-1-e- Emprise au sol des constructions**1. Dans la zone N uniquement, tous secteurs exclus :**

1.1. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée.

1.2. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée.

2. Dans le secteur Nj uniquement :

2.1. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 30 m² d'emprise au sol cumulée.

3. Dans le secteur Nl uniquement :

3.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 200 m² au sein de chaque secteur.

4. Dans la zone N, tous secteurs compris :

4.1. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

4.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1. Dispositions générales :**

- 1.1** En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- 1.2** Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Forme :

- 2.1** - Les extensions et réhabilitations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
- les volumes,
 - la morphologie, la couleur, la pente des toits,
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures le traitement et la coloration des façades.

3. Matériaux et couleurs :

- 3.1** Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite, ou ton ardoise
- 3.2** La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

4. Clôtures :

- 4.1** Les clôtures de murs pleins sont interdites.
Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3**.
Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».

5. Equipements d'intérêt général :

- 5.1** Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et services publics peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.



II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :
 - les constructions,
 - les aires de stationnement,
 - les dépôts.

Il convient de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

2. Dans les espaces de « jardins, vergers, parcs et boisements » et « mare », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- les arbres doivent être maintenues en l'état, sauf en cas de de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
- le comblement des mares est proscrit.

3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.



III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

- 2.1 L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.
- 2.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

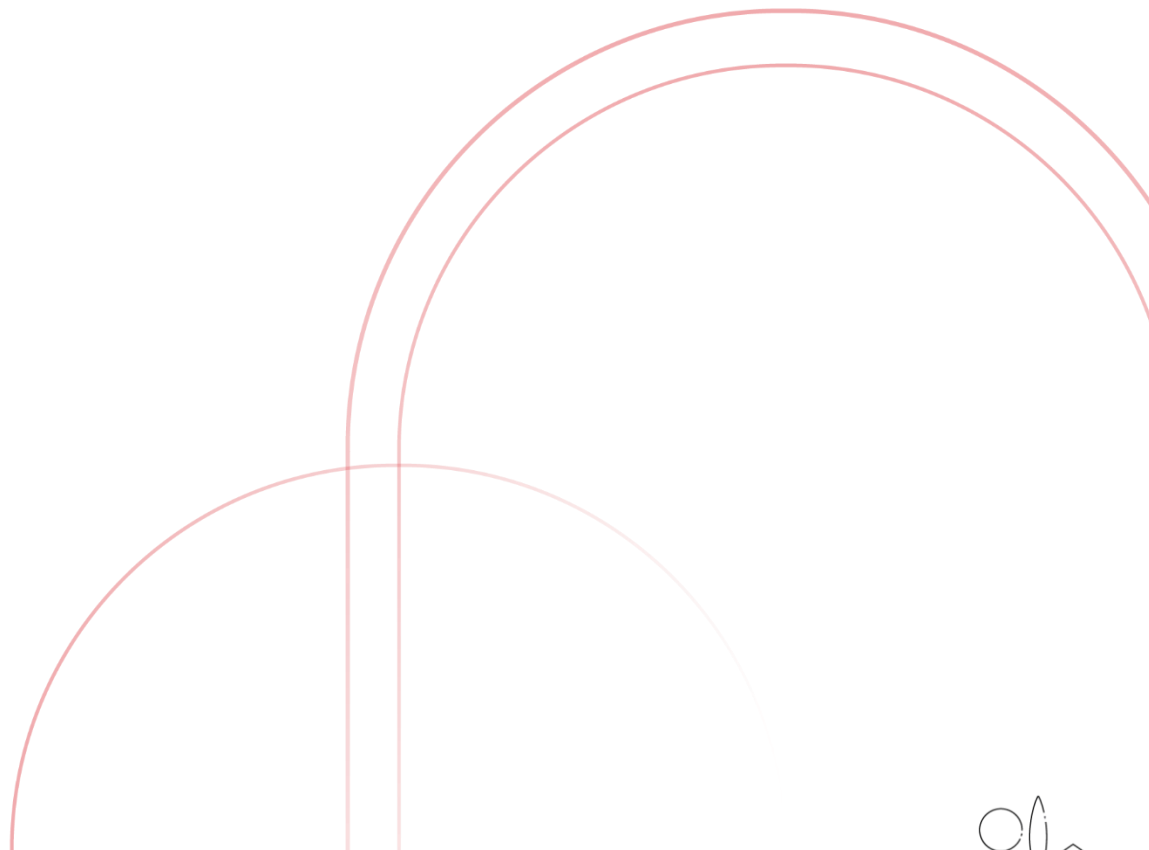
III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone NM



La zone NM correspond au site militaire associé à des enjeux environnementaux.

La zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte ces aléas, et de se référer aux annexes du PLU.

La zone est en partie concernée par le risque de remontées de nappes.

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et présentés en détail dans le rapport de présentation. Il s'agit des « mares » localisées sur le plan de zonage 3E.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

1. Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.
2. Sont interdits, les parcs éoliens.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisées, les constructions et installations et les changements de destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions et installations nécessaires aux infrastructures militaires.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

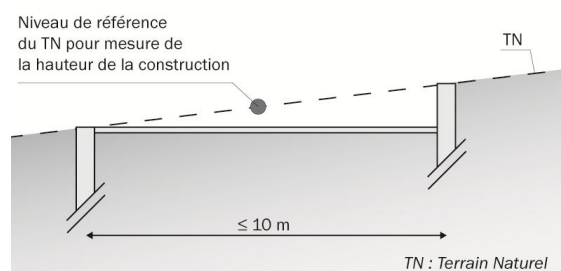
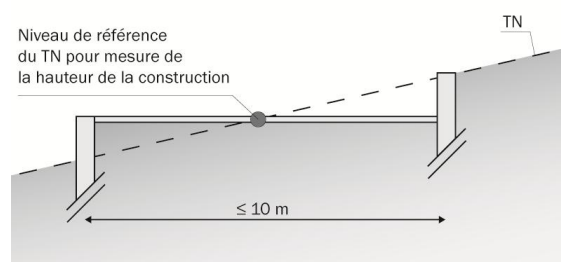
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

Note :

La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur des constructions nécessaires aux infrastructures militaires ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessous, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être et « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

1. Les constructions sont implantées :
 - 1.1 soit en limite séparative,
 - 1.2 soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 4 m).
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 5% de la surface totale du secteur.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)**1. Dispositions générales :**

1.1 En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.

1.2 Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

2. Forme :

2.1 - Les extensions et réhabilitations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes,
- la morphologie, la couleur, la pente des toits,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures le traitement et la coloration des façades.

3. Matériaux et couleurs :

3.1 Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite, ou ton ardoise

3.2 La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

4. Equipements d'intérêt général :

4.1 Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et services publics peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

1. Dans les espaces identifiés dans l'inventaire des zones à dominante humide, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique 3E, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain : - les constructions,
 - les aires de stationnement,
 - les dépôts.

Il convient de se reporter à la fiche outil « L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage » annexée au titre IX du présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

2. Le comblement des « mares » telles qu'elles sont délimitées sur le règlement graphique est proscrit.

3. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

2. Eaux pluviales :

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

2.2 Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

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

III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.



Titre VI.

Terrains classes par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer



LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts ; cf. figuré ci-contre :



Les principaux articles qui s'appliquent dans le cadre du PLU sont :

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre Ier 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.



Titre VII.

Article L.151-19 du code de l'urbanisme



Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :

ELEMENTS ARCHITECTURAUX L151-19 CU	
	Désignation
1	Croix des Minimes
2	Croix des Quatres Vents
3	Croix Louis Tenrier
4	Croix St Bernard (ou de la Mission)
5	Croix Saint Jean
6	Croix Saint Vincent

Ces éléments sont décrits dans le rapport de présentation.

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins, vergers, parcs et boisements) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés, ...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.



Titre VIII.

Article L.151-38 du code de l'urbanisme



Les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers piétonniers et leur continuité doit être assurée.

Article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.



Titre IX.

Emplacements réservés aux
voies et aux ouvrages
publics, aux installations
d'intérêt général et aux
espaces verts



Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage.

Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.



Titre X.

Annexes



Liste des végétaux préconisés (source : PNR de la Forêt d'Orient)



Parc
naturel
régional
de la Forêt d'Orient

GUIDE DES ESSENCES VEGETALES

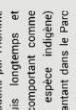
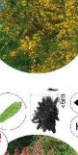
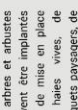
Liste des espèces d'arbres et d'arbustes indigènes ou naturalisés (introduits par l'homme depuis longtemps et se comportant comme une espèce indigène) existant dans le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

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

TYPE DE SOL

- T Tolérant
- ☉ Calcaire
- ☼ Chaud et très sec
- ☒ Sec
- ☔ Pas trop humide
- ☕ Non inondé ni saturé en eau
- ☂ Humide
- ☖ Très humide
- ☗ Inondé
- ☘ Riche et profond



Ajonc d'Europe <i>Ulex europaeus</i>  10-15m	Bourdaïne <i>Fragaria vesca</i>  2-3m	Alisier blanc (blanchet) <i>Sorbus alba</i>  10-15m	Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>  10-15m	Aubépine à un style <i>Cornus mas</i>  10-15m	Aubépine à deux styles <i>Cornus dioica</i>  10-15m	Aune glutineuse <i>Alnus glutinosa</i>  20-30m	Baguenaudier <i>Gouardia aspera</i>  10-15m	Bouleau verrucosus <i>Betula verrucosa</i>  10-15m
Epine viette <i>Rosa canina</i>  2-3m	Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i>  20-30m	Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i>  20-30m	Chêne sessile <i>Quercus sessilis</i>  20-30m	Compassier <i>Ostrya alba</i>  20-30m	Corail <i>Sorbus domestica</i>  10-15m	Corail de Sainte-Luce <i>Prunus mahaleb</i>  10-15m	Grêlier <i>Prunus spinosa</i>  10-15m	Charme commun <i>Corylus avellana</i>  10-15m
Orme blanc (des montagnes) <i>Ulmus glabra</i>  20-30m	Orme commun <i>Ulmus campestris</i>  20-30m	Orme noir <i>Ulmus nigra</i>  20-30m	Orme blanc (diffus) <i>Ulmus laevis</i>  20-30m	Peuplier blanc <i>Populus alba</i>  15-20m	Peuplier grand <i>Populus canadensis</i>  15-20m	Peuplier nain <i>Populus nigra</i>  15-20m	Peuplier tremble <i>Populus tremula</i>  15-20m	Peuplier sauvage <i>Populus communis</i>  15-20m
Hêtre (Fagard) <i>Fagus sylvatica</i>  20-30m	Erable champêtre <i>Acer campestre</i>  20-30m	Erable plane <i>Acer platanoides</i>  20-30m	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>  20-30m	Meisier/Cornier commun <i>Prunus spinosa</i>  10-15m	Néflier <i>Stranthes pinnata</i>  10-15m	Fusain d'Europe <i>Elaeagnus angustifolia</i>  10-15m	Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i>  10-15m	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i>  10-15m
Sorrier des coteaux <i>Sorbus aucuparia</i>  10-15m	Prunellier <i>Prunella spinosa</i>  10-15m	Prunier myrobolan <i>Prunella domestica</i>  10-15m	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>  10-15m	Sureau à gros épanouissement <i>Sambucus racemosa</i>  10-15m	Sureau à petites feuilles <i>Sambucus racemosa</i>  10-15m	Sureau blanc (osier blanc) 		



Guide des essences végétales

ARBRES ET ARBUSTES

LA HAIE
CHAMPÊTRE

Les arbres peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais 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 débouillage au pied d'une haie développée, maintien 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 alkaloïdes plutôt que régulières
- laisser se développer les dragons et semis naturels

Les avantages

HAIE MIXTE

- meilleur gaminage de la haie
- diversité écologique plus importante
- résistance aux agressions et maladies

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 bûchage 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 paillassage du sol.

Plantations à privilégier en fin d'automne et début d'hiver (meilleur enracinement) après la fin de la nidification des oiseaux.

PAILLAGE

Pourquoi pailler ?

- Maintenir l'eau dans le sol ; le paillassage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (sècheresse 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 paillassage.

Comment procéder ?

- Un emplacement défini : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillassage de se répandre en dehors de cette zone.
- Un sol nettoyé et travaillé au préalable : Le sol doit être parfaitement débarrassé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.
- Choisir la provenance : Préférer un paillassage de provenance peu éloignée qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, paillasser les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.

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

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'efforcent de grandes hampe 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 reciter 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.

PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme envahissantes et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, sponnées 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.

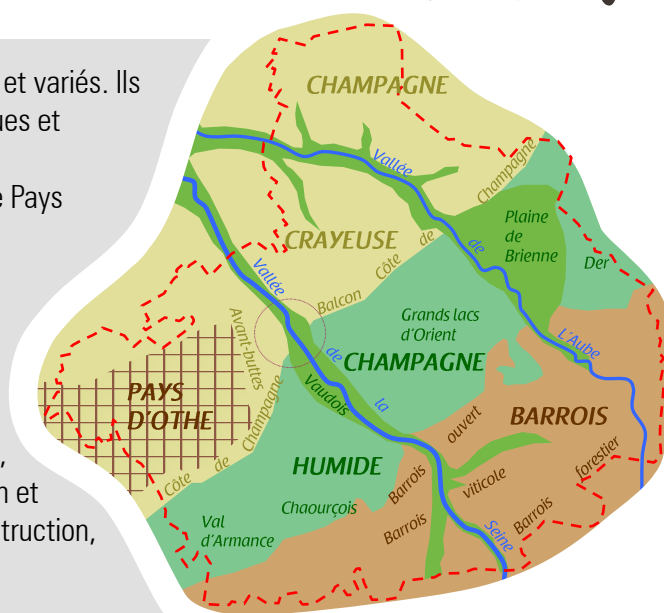
Fiches outil du SCoT des Territoires de l'Aube
« La clôture et le jardin »
Et
« L'intégration du bâti agricole
et viticole dans le paysage »



L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage

Les paysages des Territoires de l'Aube sont riches et variés. Ils sont issus des quatre grandes entités géographiques et naturelles que recoupe le périmètre du SCoT : la Champagne crayeuse, la Champagne humide, le Pays d'Othe et le Barrois.

Cette fiche outil propose des clés de lecture pour aider à comprendre l'impact visuel d'un bâtiment agricole ou viticole et des recommandations pour en favoriser l'intégration architecturale, paysagère et environnementale. Choix de la forme, des couleurs, des matériaux, du site d'implantation et accompagnement paysager des abords de la construction, sont autant de leviers à mobiliser.



L'implantation d'une nouvelle construction nécessite une réflexion préalable devant permettre d'analyser le contexte et les composantes du paysage dans lequel elle va s'inscrire. Les critères suivants constituent des clés de lecture pour mieux comprendre les caractéristiques du site de projet :

- p.2 Contexte et orientation** : Le choix du site d'implantation du bâti agricole (au sein du village, en périphérie, à l'écart) est déterminant. Il doit répondre à des impératifs pratiques, mais aussi favoriser une certaine continuité avec le paysage, l'architecture et l'organisation des bâtiments existants. Dans ce choix, il est important d'analyser le contexte, de respecter les lignes de force du paysage (ruptures du relief, rangées d'arbres, bois, haies, trame parcellaire...) et de s'en servir. Enfin, l'orientation du bâti dépendra du terrain sur lequel il est implanté ainsi que des contraintes climatiques (vent, pluie, soleil...).
- p.3 Les couleurs et les matériaux** : Ces deux éléments peuvent avoir de grandes conséquences sur l'intégration du bâti agricole car directement en résonance avec l'ambiance, l'identité du site d'implantation. Il est nécessaire de connaître les traditions architecturales des Territoires de l'Aube afin de choisir des matériaux qui se rapprochent des caractéristiques locales du bâti.
- p.5 Le végétal** : L'environnement végétal joue un rôle capital dans les visions proches comme lointaines du paysage. Il accompagne, adoucit la rigueur des volumes bâtis et joue sur la perception des distances.
- p.6 Le relief** : Le relief des Territoires de l'Aube alterne entre étendues planes et ondulées, coteaux et collines, vallées à fond plat ou encaissées... Il peut donc avoir des conséquences fortes en matière d'intégration paysagère et doit être pris en compte dès le choix du site et la conception.
- p.7 Volumes bâtis, proportions** : Les dimensions du bâti agricole, souvent importantes, induisent un impact déterminant sur le paysage. Une attention particulière est donc à porter aux formes, volumes et proportions du bâti.

Choisir un site et orienter un bâtiment

Le choix du site d'implantation et l'orientation d'un bâtiment sont les premiers facteurs d'une intégration réussie. Lorsque cela est possible, la proximité de l'exploitation sera à rechercher pour plus de complémentarité et d'unité. Alors, les bâtiments **s'inspireront dans leurs formes, couleurs et orientations du bâti des fermes traditionnelles**. Ils s'orienteront en harmonie avec le bâti existant et les lignes de force du paysage (parallèlement ou perpendiculairement). Le bâti rural traditionnel champenois oriente sa façade vers le soleil levant (sud, sud-est) et tourne le dos aux vents froids et à la pluie (nord-ouest) : il est donc toujours actuel de s'en inspirer. L'effet « cour » peut être utile pour s'abriter du vent. **Veiller à maintenir des espaces de travail cohérents** constitue aussi un enjeu.



Lorsqu'il n'est pas possible de s'installer à proximité de l'exploitation, pour des raisons de taille de bâtiment, d'impératifs techniques, de respect d'un périmètre d'éloignement..., une implantation isolée peut être envisagée. Formes et couleurs du bâti traditionnel peuvent toujours être pris comme référence. Cependant, pour les bâtiments de grande taille présentant de gros volumes presque cubiques, il peut aussi être choisi de les traiter d'**une seule couleur sombre afin de les dissimuler dans le paysage**, comme on le ferait d'un bâtiment industriel. Ces bâtiments isolés prendront en compte les **contraintes climatiques** (soleil et vents dominants). Trois points importants sont à considérer selon l'activité : se protéger de la chaleur en été, se protéger du froid en hiver, se protéger des fortes pluies.

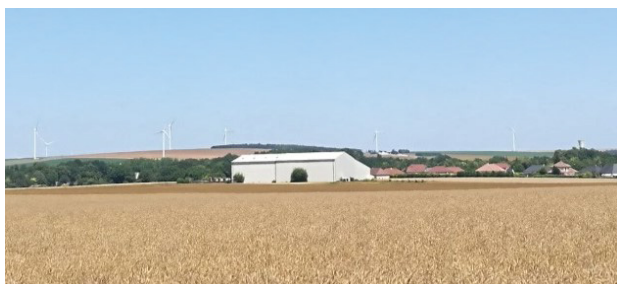
Dans tous les cas, continuité ou isolement, le choix du site devra **tenir compte et se servir de l'existant**. Par exemple, la topographie : on choisira un site discret en contrebas et on évitera un site dominant ou en ligne de crête exposé au vent et à la vue. On peut également s'appuyer sur les éléments structurants du paysage comme une forêt qui peut servir d'arrière plan, ou une haie, un verger, un arbre existant qui peuvent contribuer à masquer, accompagner, le futur bâtiment.



La mise en place d'une toiture photovoltaïque, surtout sur les grands bâtiments isolés et orientés au sud, permet de rentabiliser un projet de construction. Cela est d'autant plus vrai que le besoin énergétique de l'installation est important.

Couleurs et matériaux, des éléments clés de l'intégration paysagère

La couleur est un des facteurs déterminants pour l'intégration d'un bâti agricole. **Le choix et les associations de couleurs vont, soit imposer le bâtiment, soit le fondre dans le paysage.** On va donc privilégier une couleur sobre, sans trop de contraste avec l'environnement naturel et bâti. On évitera les couleurs claires et surtout le blanc ou blanc cassé qui « grossissent » et attirent l'attention.



A éviter : Le blanc attire l'œil au sein de la plaine ouverte et impose le bâti dans le paysage



A privilégier : Les bâtiments, bien que volumineux, utilisent des couleurs en harmonie avec le paysage alentour

Les matériaux d'aujourd'hui permettent une gamme de couleurs presque infinie. Or, ce n'est pas le cas du bâti traditionnel fait de matériaux directement issus des sols et des terroirs. Cela les inscrit dans une palette chromatique bien définie qui entre en harmonie avec les teintes du paysage. Cette palette donne aux Territoires de l'Aube une véritable **carte d'identité**. Il conviendra de **respecter ces couleurs dans les constructions nouvelles**, d'autant plus si l'on se trouve à proximité d'un village ou d'une ferme ancienne.

Il est aussi possible, pour les gros volumes bâtis isolés qui par leurs formes ne s'apparentent plus au bâti traditionnel, d'opter pour un traitement **d'une seule couleur de teinte sombre**. Contrairement aux idées reçues, le vert est une teinte qui se fond difficilement dans le paysage (sauf au printemps). On évitera son utilisation, sauf un vert foncé en bordure de forêt.

La palette de couleurs des territoires



S'adapter au contexte

- En cas de proximité avec un bâti existant, prendre en compte les couleurs traditionnelles,
- En cas d'arrière plan naturel boisé, préférer des teintes plus foncées et mates.

Exemples de couleurs bien intégrées (liste non exhaustive) :

Toits:	RAL 8004	RAL 8012	RAL 8024	RAL 8011	RAL 8025	RAL 8014
Murs:	RAL 7044	RAL 1002	RAL 7032	RAL 1019	RAL 7006	RAL 7022
					RAL 6003	
					Contexte forestier, devant un bois	

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

Principe à retenir

Eviter les couleurs claires ou criardes
et préférer les couleurs sobres
et plus sombres

Au-delà de la problématique d'intégration paysagère, le choix des matériaux doit aussi prendre en compte les impératifs de confort et de performance :

- **Le bois** : Il évoque l'environnement, le bien-être. Naturel, c'est le matériau qui s'intègre le mieux dans le paysage. Il résiste mieux au feu que la plupart des matériaux, ne se dégrade pas rapidement, se patine et ne réfléchit pas la lumière. Il s'avère économique à long terme et peut bénéficier à l'économie locale.
- **Le fibrociment** : Généralement utilisé en couverture, il est moins sonore que l'acier et plus isolant. Il présente l'avantage de pouvoir se peindre dans une large gamme de teintes (privilégier les bruns rouges vus page 3). Il offre même la possibilité de pouvoir être recouvert de tuile ronde (de récupération) dans le nord-est du territoire où la tuile romaine est présente.
- **Le bac acier** : En couverture ou en bardage. Contrairement aux matériaux traditionnels locaux qui présentent des textures et des nuances, qui se patinent, grisent, ce matériau moderne très utilisé est lisse, monochrome et n'évolue pas, voire pâlit. C'est pourquoi il faudra choisir, dès le début, une teinte plus foncée, rabattue (mêlée de gris) et mate, d'autant plus que sur un nuancier à fond blanc le produit n'apparaît pas aussi clair qu'il le sera au sein du paysage. Choisir sur site ou à l'aide d'une photographie.
- **Le béton** : Généralement en parpaings, il présente une bonne solidité à coût raisonnable mais un piètre aspect de finition. Il devra être bardé ou enduit (dans les teintes vues précédemment).
- **Les matériaux traditionnels** : Ils présentent une large palette qui révèle la richesse des terroirs de l'Aube. On notera la terre, le sable, la pierre calcaire, la terre cuite (brique et tuile) et surtout le bois autrefois privilégié pour le bâti agricole. L'utilisation de ces matériaux permet aux bâtiments de se rattacher aux patrimoines des territoires. Ces matériaux, parfois onéreux, peuvent n'être utilisés que ponctuellement ou revisités (soubassement, bardage partiel, gabions de pierres sèches...).



Les bâtiments viticoles

Ce bâti revêt un caractère particulier, surtout lorsqu'il est ouvert au public. C'est un facteur de communication associé à un produit de luxe. Il doit révéler un terroir et ne pas faire appel à des modèles architecturaux extérieurs ou trop pompeux (colonnades, tourelles...). Préférer l'élégance de matériaux naturels locaux, même par petites touches. La pierre du Barrois, mais aussi le bois ou la terre cuite sont à mettre en avant.

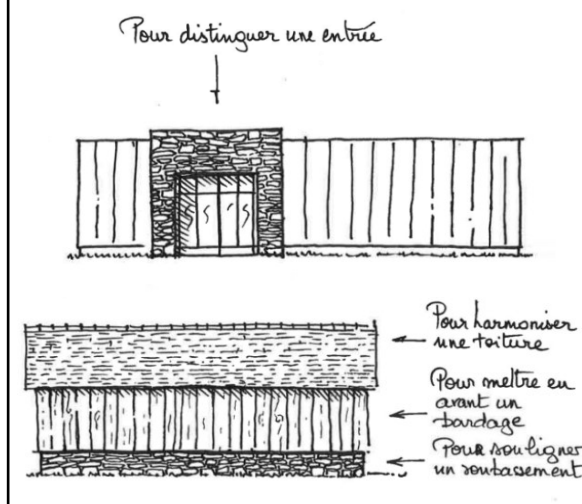
Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.



Pensez-y !

Pour l'habillage bois, préférez un bardage vertical. Il permet d'évacuer la pluie dans le sens du fil du bois et donne de la verticalité à des bâtiments souvent allongés.

Se servir de la noblesse des matériaux locaux :



Principe à retenir

Des matériaux de qualité auront plus de durabilité et une meilleure intégration dans le temps

Accompagner le bâti agricole par le végétal

La végétation permet d'atténuer considérablement l'impact visuel des constructions dans le paysage. Cela est d'autant plus vrai que les volumes bâtis sont importants et que le paysage est ouvert. Un accompagnement végétal doit servir à **adoucir le caractère massif et rompre l'aspect linéaire** d'un bâtiment moderne. On utilisera des **essences locales** naturellement ou traditionnellement employées. Elles sont adaptées aux conditions du milieu et ne nécessitent pas de soins particuliers. Des alignements d'arbres ou des haies champêtres peuvent aussi aider à structurer l'organisation spatiale des bâtiments et à créer des continuités entre l'espace bâti et le milieu naturel. Attention cependant aux accompagnements « rigoureux », trop rectilignes, qui vont renforcer l'impact du bâtiment agricole. Il est souvent vain de vouloir cacher un bâtiment, il est préférable de chercher à l'accompagner.

A éviter : une haie rectiligne et d'une seule espèce (associée à un grillage et un brise vue) qui ne fait que souligner la longueur du bâti. Préférer une haie champêtre ponctuée de bosquets.



A privilégier : sans chercher à masquer, la végétation cache en partie le bâtiment et adoucit les angles.



S'adapter au contexte

Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment, il est conseillé de **se servir des trames végétales en place** : s'adosser à une forêt ou un corridor boisé, se dissimuler derrière une haie, un verger, un alignement, un bouquet d'arbres existant.

Principe à retenir

Dans un contexte de paysage ouvert, sur un site dépourvu de végétaux, il convient de recréer une trame paysagère (haie vive, bosquets) en accompagnement de la construction. Elle s'inspirera du maillage végétal existant et tentera de s'y rattacher (voir page 8)

Quelques essences locales ou assimilables :

Arbres isolés, par 3 ou en alignements



Chêne



Frêne



Tilleul



Marronnier

Haie champêtre haute et bosquets



Bouleau



Erable champêtre



Charme



Merisier et fruitiers

Haie champêtre basse



Viorne (obier et autres)



Troène



Cornouiller (mâle et autres)



Sureau

Source PNRFO, pour plus de détails consulter la fiche du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

Pensez-y !

Les plantations permettent également de créer de l'ombre et de protéger de la pluie et du vent. Elles jouent aussi un rôle agronomique et limitent les phénomènes de ruissellement et d'érosion en maintenant les sols et en favorisant l'infiltration de l'eau.

Le relief, facteur majeur de l'intégration du bâti agricole

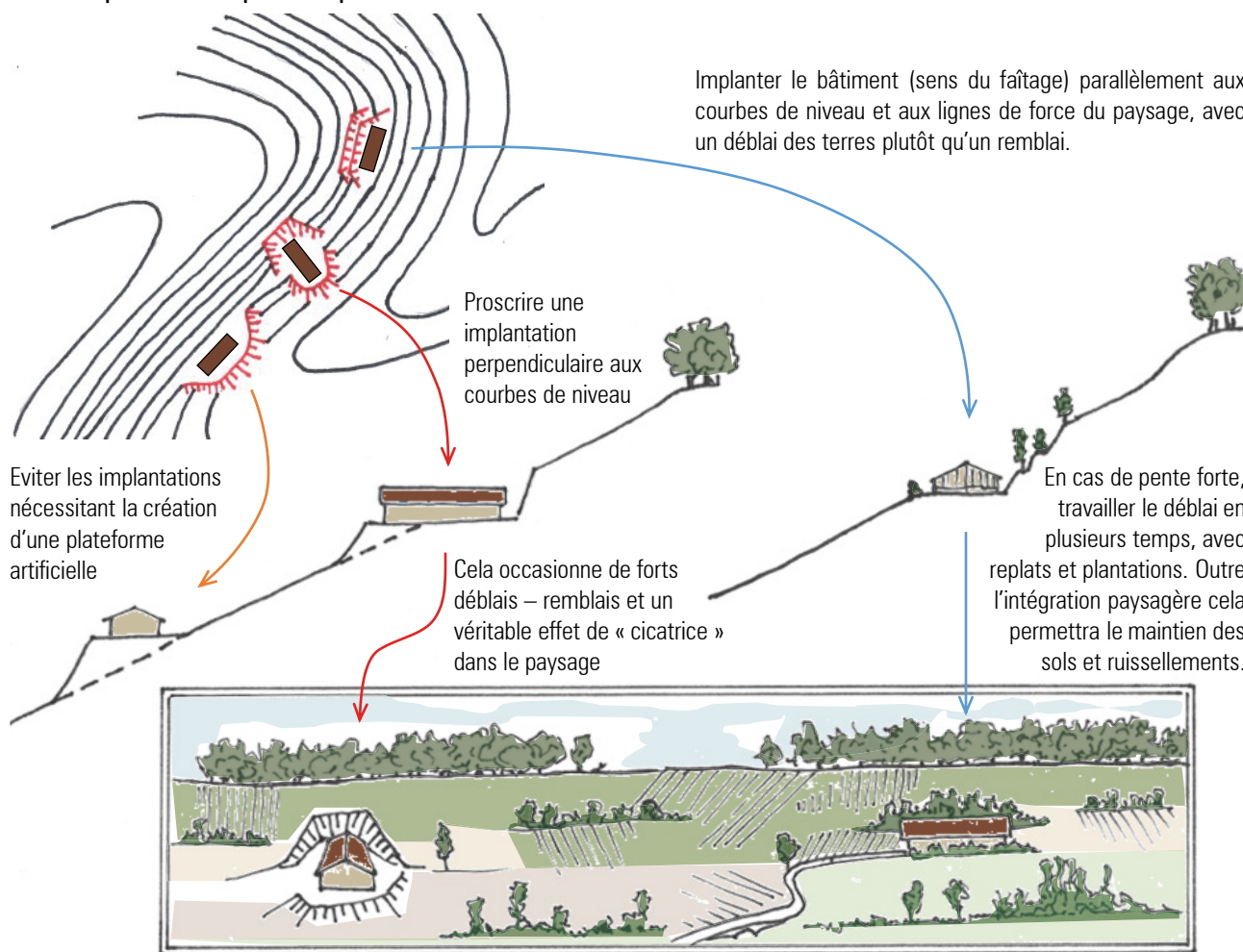
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée** en restant dans les parties creuses ou en pied de côte. Eviter les lignes de crête, rebords de plateaux, flancs de coteaux, sommets de collines.



Ce bâtiment, composé de plusieurs cellules, s'étage et épouse la pente. Cela limite les déblais et remblais.

En tout état de cause, la réussite de **l'intégration dépendra de l'exposition du site et du bâtiment**. Cette exposition est d'autant plus importante qu'on se trouve en pente ou en sommet, sur des sols nus, à proximité d'une voie passante, en entrée de village ou dans le champ d'un point de vue remarquable. Il est recommandé de **modifier le relief le moins possible, de préférer les déblais et d'éviter les remblais**. Ainsi, il faudra **prendre appui sur la pente pour y inscrire le bâtiment**, par exemple en étagérant la construction ou en s'implantant parallèlement aux courbes de niveau. Limiter la hauteur atténue également l'impact visuel.

Si une implantation en pente ne peut être évitée :

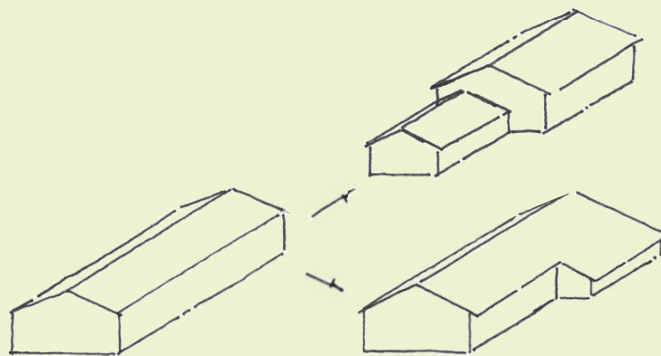


Le volume important des bâtiments agricoles constitue souvent le premier facteur impactant en terme d'intégration dans le paysage. Les dimensions dépendent de l'activité associée et de ses fonctions (stockage d'engins, de matières...). Il convient de **privilégier des volumes simples** pour favoriser l'intégration du bâti. Concernant les proportions, il vaut mieux :

- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec un faitage dans le sens de la longueur et si possible une pente d'au moins 20 degrés et un léger débord en façade.

Décomposer un volume pour le rendre moins « massif »

Exemple extérieur (54) : Le bâtiment est décomposé (décrochement en toiture, volume annexe latéral...) pour diminuer l'impression massive ou linéaire.



Lorsqu'un volume bâti important est nécessaire, la **décomposition du volume peut se faire « visuellement »** grâce à des végétaux venant rompre le caractère linéaire de la construction. Une teinte moyenne à foncée est aussi un atout pour rendre les gros volumes plus discrets (cf page 3).



A éviter



A privilégier

S'adapter au contexte

- Le traitement avec une couleur unique sombre et mate peut être envisagé notamment dans le cas d'un gros volume avec toiture à faible pente (<15°)
- Dans le cas d'une pente de toit plus prononcée (20° et plus), il est préférable de s'inspirer des teintes du bâti agricole traditionnel : opter alors pour une teinte de type terre cuite.

Principe à retenir

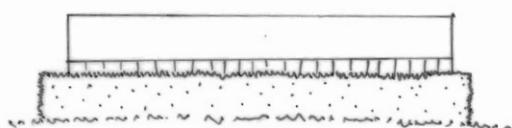
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

Fausse bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

Chercher à cacher un bâtiment
 (haie taillée rectiligne d'une seule
 espèce)

Bâtiment souligné ☹



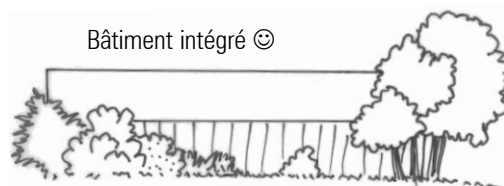
Bâtiment signalé ☹



Vraie bonne pratique :

Mettre en valeur l'exploitation par des
 essences locales variées (haie vive
 de végétaux de tous
 développements)

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺



Dessin : CAUE Rhône

Fausse bonne idée :

Utiliser du vert en référence au paysage
 agricole pour la couleur du bâtiment.
 Utiliser plusieurs couleurs pour rompre la
 monotonie



Vraie bonne pratique :

Choisir une teinte sombre ou préférer le bois
 et marquer le soubassement. Utiliser une
 teinte unique pour les bardages et
 éviter l'effet de bariolage



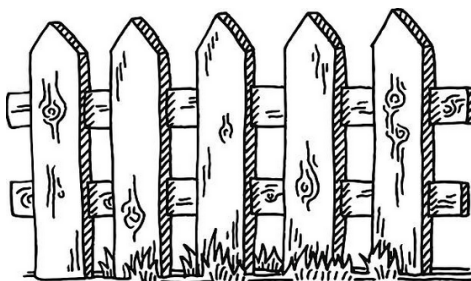
Photo : CAUE, Jura



Photo : Chambre d'agriculture 41

Réalisation : Pierre de Laage, Guillaume Patris – Illustrations : Guillaume Patris

La clôture et le jardin



Bien qu'elle semble anodine et relever de logiques individuelles, la question des clôtures et des espaces non bâtis est première. Le traitement de ces limites de propriétés, en bordure du domaine public comme aux franges des terres agricoles et naturelles, définit en effet la qualité de nos rues, de nos places, de nos paysages, du « vivre ensemble »... de notre cadre de vie et de son écologie.

Cette fiche-outil vise d'une part à mieux comprendre ce qui fonde la particularité des terroirs qui composent les territoires de l'Aube, et d'autre part à mettre en avant quelques conseils et bonnes pratiques pour l'aménagement des clôtures et des espaces libres, afin que ceux-ci continuent à contribuer à l'attrait de nos communes et à la qualité de l'environnement de chacun et de tous.

L'enjeu que constitue le traitement des abords des constructions existantes comme futures nécessite de l'observation, une prise de recul... et souvent de la simplicité. C'est ce qu'illustre cette fiche-outil à travers :

- p.2 Les particularités des territoires de l'Aube** : Nos villes et villages sont héritiers de spécificités qui forgent leurs identités et apportent des réponses à des préoccupations toujours actuelles comme maintenir la biodiversité ou prendre en compte divers risques et nuisances. Il s'agit de savoir les lire pour préserver l'originalité et la qualité d'un cadre de vie et ne pas ignorer des solutions qui sont sous nos yeux.
- p.4 La clôture**, par sa situation en limite de l'espace public, répond à un double impératif de délimitation ou sécurisation de la propriété mais aussi de qualité et d'harmonie de l'espace commun.
- p.6 Les jardins et vergers** ou plus généralement l'aménagement des abords des constructions recouvrent à la fois un enjeu personnel, afin de profiter au mieux de son terrain, et un enjeu collectif afin de maintenir ce qui fait l'agrément d'un village, d'un bourg ou d'une ville.

La clôture et le droit

En principe, les clôtures ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable. Cependant, les clôtures non-agricoles doivent faire l'objet d'une **demande de Déclaration Préalable (DP)** dans les abords des monuments historiques, dans les sites patrimoniaux remarquables (ZPPAUP, AVAP...) ou dans les sites classés ou inscrits. C'est aussi le cas au sein des espaces identifiés au titre de la loi paysage dans un PLU et dans les communes qui ont délibéré dans ce sens (cas de nombreuses communes dotées de PLU).

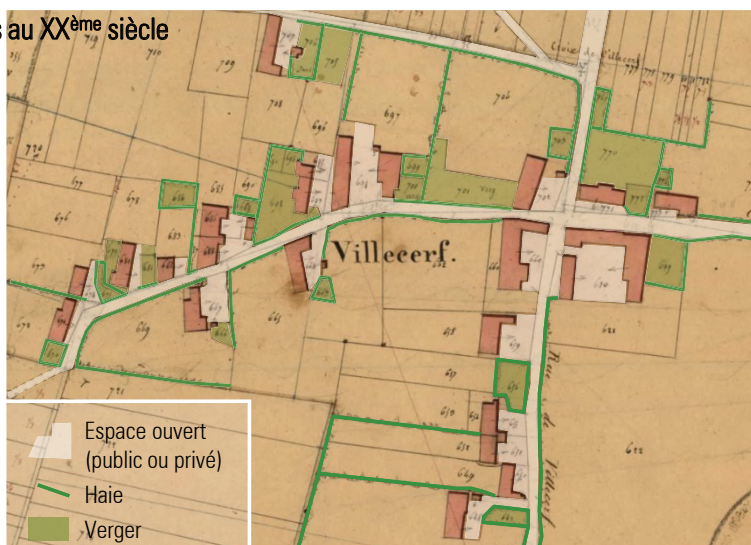
En tout état de cause, DP ou non, **la clôture devra respecter la réglementation en vigueur** et notamment les prescriptions du PLU si elles existent. Aussi la clôture ne devra pas empiéter sur le voisin ou l'espace public, respecter les éventuels plans d'alignements, emplacements réservés, règlements de lotissements ou Plans de Prévention du Risque d'Inondation (les clôtures pleines étant généralement proscrites en zone inondable).

Il est donc **nécessaire de se renseigner en mairie** pour connaître la réglementation en vigueur dans la commune.

Les particularités des territoires de l'Aube : La clôture et le rapport à la rue



Un village champenois au XX^{ème} siècle



En Champagne Humide comme Crayeuse et dans le Pays d'Othe, les villages se distinguent par un tissu bâti aéré fait de longues maisons dites longères entre lesquelles s'intercalent cours, jardins et vergers. A l'avant des longères, la cour est traditionnellement un espace de travail pour les fermes ou d'accueil pour les artisans et commerces. Elle constitue un **espace semi-privé, semi-public largement ouvert sur la rue**. Ce lieu d'échange est peu ou pas clôturé. Les jardins et vergers quant à eux reçoivent une clôture des plus simples faite de haies et/ou de barrières composées de lames ou piquets de bois verticaux. Il en résulte des villages ouverts et pittoresques où le bâti se mêle à la verdure.

Le mur est rare voire exceptionnel en Champagne. Ici le matériau d'œuvre et la pierre dure manquent. Ainsi ne voit-on que de rares murs en craie ou mélanges de pierres et carreaux de terre crue enduits alliés à de la brique pour apporter de la solidité. Ces « clos » sont réservés aux constructions les plus prestigieuses, nobles demeures, châteaux, monastères... Ils marquaient d'ailleurs les esprits et on observe encore divers lieux portant le nom de « clos ... ».

Au XIX^{ème}, s'inspirant du modèle bourgeois, certaines fermes clôturent leur cour par de **petits murets en brique et pierre surmontés d'une grille en fer forgé** (quelquefois par un mur) et surtout par un portail parfois monumental. Traités dans le prolongement des constructions et entre deux façades à l'alignement, leur linéaire est souvent **restreint**.

Dans le Barrois, la situation varie. Les espaces de travail ouverts à l'avant des constructions restent fréquents. Cependant ici la pierre d'œuvre est présente et permet la construction de murs, particulièrement dans les grandes vallées du Barrois viticole, dans les parties centrales et denses des bourgs. Le mur s'inscrit **dans la continuité directe de la construction comme un prolongement**.

Il est fait de pierre calcaire locale à joints laissés vifs ou largement beurrés quand il n'est pas enduit comme la maison et couronné de pierre de taille, de dalles équerries ou d'un chaperon de tuile ou de laves calcaires.



De ce passé, des villages champenois ont conservé un aspect ouvert, accueillant, aéré et verdoyant.



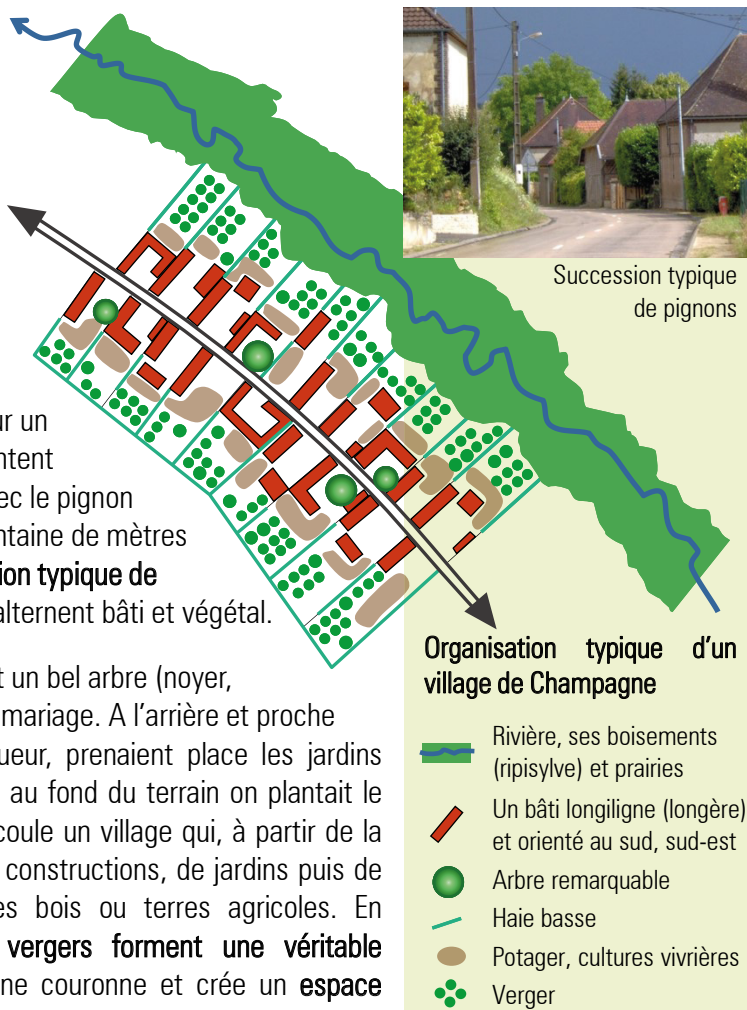
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

Les particularités des territoires de l'Aube : Jardins et vergers, écrins de nos villes et villages

Comme illustré ici, le village champenois possède une organisation particulière. Il s'implante généralement en creux de relief pour bénéficier de la présence des rivières et se protéger du vent qui balaye la plaine. Les longères, quant à elles, cherchent la proximité de la rue et orientent leurs façades vers le sud-est pour profiter du soleil du matin et tourner le dos au vent dominant. Les vallées étant principalement organisées sur un axe nord-ouest / sud-est, les longères s'implantent généralement perpendiculairement à la rue avec le pignon à l'alignement et sur une profondeur d'une trentaine de mètres par rapport à la voie. Il en résulte **une succession typique de pignons et de cours ou jardins** et des rues où alternent bâti et végétal.

Dans la cour à l'avant des longères, on plantait un bel arbre (noyer, marronnier...) marquant une naissance ou un mariage. A l'arrière et proche de la maison, sur la parcelle toute en longueur, prenaient place les jardins potagers nécessitant un travail fréquent. Plus au fond du terrain on plantait le verger pour les fruits et l'eau de vie. Il en découle un village qui, à partir de la rue, s'organise en « bandes » successives de constructions, de jardins puis de vergers à la suite desquelles on trouve les bois ou terres agricoles. En conséquence **les espaces des jardins et vergers forment une véritable continuité** qui entoure les villages comme une couronne et crée un **espace tampon** avec la plaine. En matière de paysage, cette couronne agit comme un **écrin de verdure** et habille les villages dont seuls émergent les toits de terre cuite et le clocher. Elle est particulièrement remarquable au printemps quand elle se pare de fleurs blanches.

Ces caractéristiques originales sont un élément fort de l'identité, de l'agrément et de la qualité des villages. Elles tendent aujourd'hui à disparaître face à une tendance marquée à remplacer les haies par de hauts murs et à lotir les fonds de parcelles et leurs vergers.

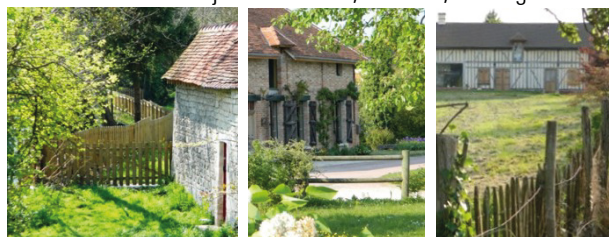


La clôture : Comment choisir

Le grillage : Noyé dans une charmille, torsadé, « à mouton »...



La barrière de bois : ajourée à lames, à 2 lices, ... les ganivelles



Comme tout projet, une clôture nécessite d'abord d'observer le contexte dans lequel on s'inscrit. S'il existe déjà une clôture ancienne : haie champêtre, mur de pierre sèche..., il convient de la **conserver ou la remettre en état** dans ses dispositions d'origine. En effet une clôture de cette qualité serait aujourd'hui trop longue ou onéreuse à réaliser.

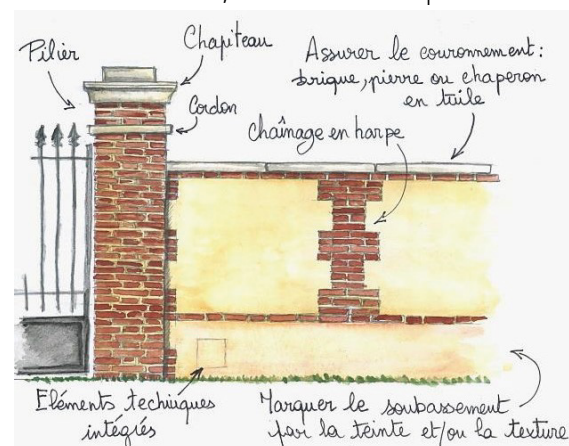
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

Comme nous l'avons vu, **la simplicité et le végétal** jouent une place importante en Champagne. C'est pourquoi il est souhaitable de s'inspirer de l'existant (illustrations ci-dessus). Un simple **grillage** vert foncé noyé dans une haie végétale est une solution facile, peu chère et qui convient à tous les environnements. Dans un contexte à caractère rural la **barrière de bois** est également très adaptée. Elle pourra se composer de lames de bois verticales espacées, d'une ou deux lices horizontales ou de ganivelles que l'on trouve dans le commerce et qui retrouvent le pittoresque des clôtures anciennes. Enfin, **la grille** doit rester simple et se composer de barreaux métalliques verticaux. Des extrémités pointues peuvent être gage de sécurité. Sur mur-bahut elle dénote un caractère plus urbain, plus adapté aux espaces déjà bâtis. Dans tous les cas, la grille doit être peinte dans une couleur unique (gamme des verts ou rouges sombres, noirs, gris, gris-bleutés, gris verts).

La grille métallique : sans ou avec mur bahut



S'inspirer des modèles locaux pour éviter les murs monotones, massifs ou excentriques



Si généralement le mur doit être évité, il peut être imaginable sur des linéaires restreints (pour soutenir le portail et intégrer les boîtes aux lettres et éléments techniques), ou entre bâtiments implantés à l'alignement en milieu urbain. Un mur ou muret doit suivre la pente sans créer d'escalier. Il doit faire appel **aux matériaux et teintes locaux** : maçonnerie enduite ton sable et brique en Champagne, pierre calcaire locale dans le Barrois.



Le grillage peut être installé à l'arrière du muret de clôture. Ainsi il sera noyé dans la végétation et invisible. La taille de la haie sera plus facile.

Pensez-y !

Si vous disposez de peu de place, plutôt qu'un mur, optez pour une clôture en lierre. Celui-ci peut être associé à d'autres grimpantes sur un grillage rigide. Compact, occluant en toute saison, facile d'entretien, il fera aussi le plaisir des abeilles et oiseaux



Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espaces publics et du « vivre ensemble », de nombreuses communes ont cherché à élaborer des règles de nature à **maintenir une certaine harmonie**. Ces règles peuvent être adaptées aux divers secteurs de la commune selon leurs caractéristiques et

les enjeux paysagers, afin d'éviter que les espaces périphériques revêtent un caractère plus urbain que le centre même du village ou du bourg. Ainsi la simplicité et le végétal sont encouragés dans les espaces les plus au contact de la nature ou les plus exposés dans le paysage (comme c'est souvent le cas des zones à urbaniser).

Maintenir l'harmonie des clôtures et la qualité des paysages urbains : l'exemple du PLU de Troyes

Le PLU de Troyes comporte (dans son règlement) des « Règles et définitions communes à toutes les zones » :

- Types de clôture autorisés suivant implantation et zone :



- Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : la tôle, le plastique, les plaques de béton, les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect.

- Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques...), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture. .../...

- Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainages, harpages, sculptures...).../...

En outre, chaque zone comporte son règlement dont voici le plus répandu :

- Les clôtures en façade de rue prendront la forme soit :

- d'une grille (avec ou sans mur bahut),
- d'un mur bahut et d'une haie,
- d'un grillage (avec ou sans mur bahut).

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 m.

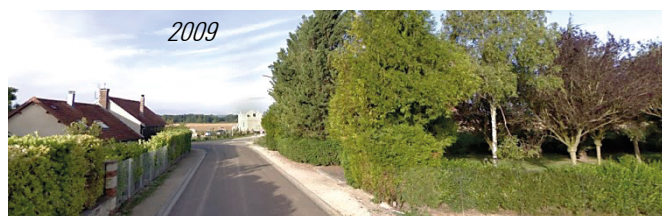
- Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.

- Lorsque la voie, le long de laquelle doit être implantée la clôture, présente un trafic important, la clôture pourra prendre la forme d'un mur plein. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

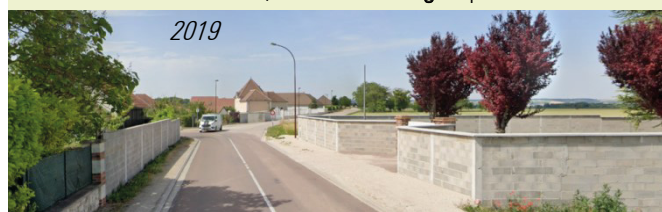
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

- Seule une partie de mur plein destinée à encastrier les boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisée.

Dans les zones les plus urbaines de la ville, les murs sont autorisés jusqu'à 50% du linéaire sur rue de la parcelle.



Encadrée de hauts murs, l'entrée du village a perdu tout charme



L'exemple du PLU d'une commune rurale de Champagne

On trouve, dans le règlement de communes très rurales, un même principe d'éléments locaux parmi lesquels « piocher » librement afin de composer sa clôture. Cela assure une harmonie sans pour autant aboutir à une uniformité et évite la fermeture des villages. Exemple : Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit ton sable ou ocre d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1,20 m,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
- Une haie végétale.

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

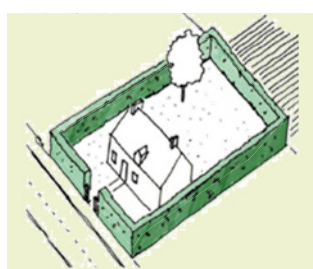
Pour maintenir la qualité des entrées du village, il est demandé :

« Lorsque la limite de propriété est située en limite d'une zone agricole ou naturelle, sa clôture sera simple et constituée d'une haie végétale doublée ou non de grille ou grillage ».

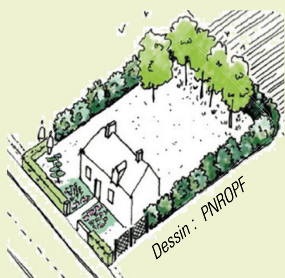
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès compliqués pour la voiture limitera les frais et l'imperméabilisation. La gestion de l'eau est l'affaire de tous et peut éviter de mauvaises surprises, ainsi il faut privilégier espaces engazonnés et revêtements perméables pour les accès et terrasses. S'implanter en harmonie avec le recul des constructions traditionnelles permet de **ménager un vrai jardin** à l'arrière de la maison et de pouvoir réaliser quelques plantations.

Comme illustré ci-dessous, votre village ou votre ville possède une organisation, une écologie, un paysage. Il est important de limiter les abattages d'arbres sains et de venir, par son jardin et ses plantations, **renforcer les écrans de jardins et vergers ainsi que les cœurs d'îlots verts** dans les tissus bâtis plus constitués. Au-delà de la qualité du cadre de vie offert, ces ensembles constituent des continuités écologiques et parfois des réserves pour une petite faune (notamment les oiseaux). Ils jouent un rôle dans l'infiltration de l'eau et la lutte contre le réchauffement en maintenant la fraîcheur et évitant le phénomène d'îlots de chaleur. Une haie et un fond de jardin planté créent aussi un espace tampon avec l'espace agricole et protègent de diverses nuisances (poussières, traitements...). En ville comme ailleurs, les murs et les trottoirs goudronnés se renvoient la chaleur et créent un effet four alors qu'une haie garde la fraîcheur, filtre les particules et fixe les polluants.

Pour vos haies et plantations, les essences locales sont les mieux adaptées à nos terroirs. Des listes ou guides comme celui du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pourront vous guider dans vos choix.



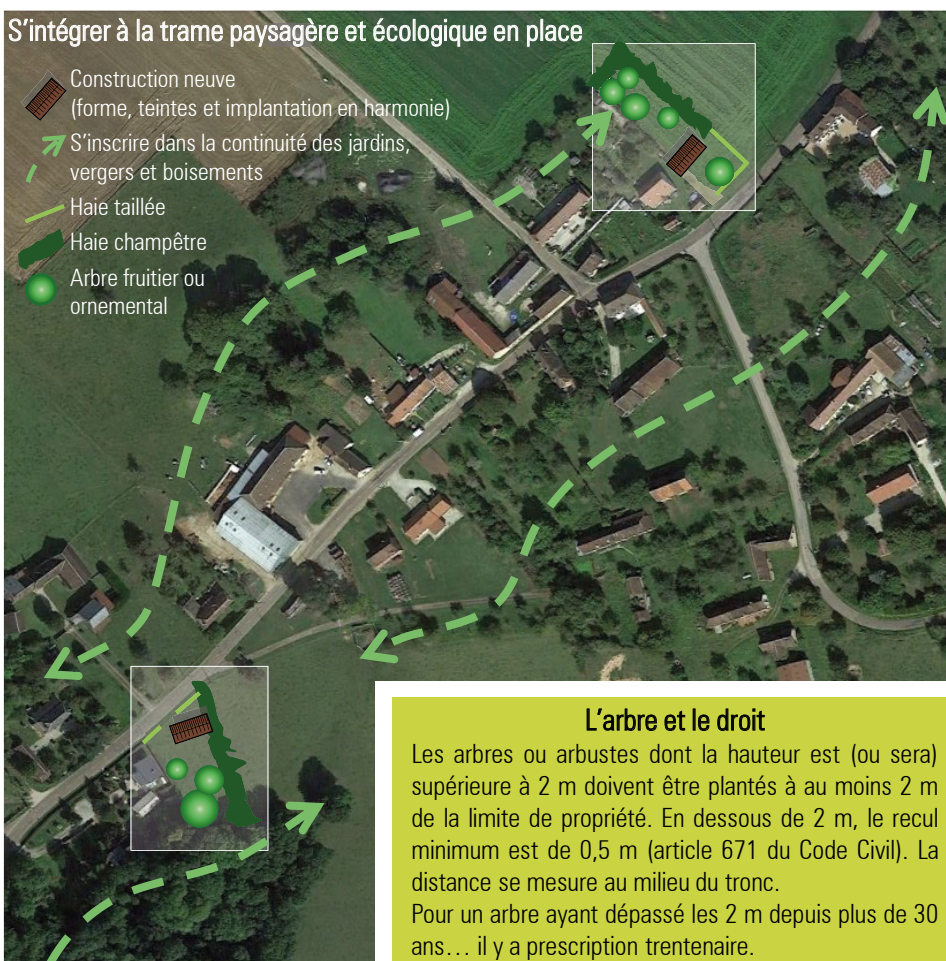
Une haie d'une seule espèce exotique comme le thuya offre une faible biodiversité et appauvrit le sol.



Une haie d'essences locales ou adaptables apporte plus de diversité et peut remplir des fonctions diverses : valoriser la maison, briser le vent, fleurir le jardin, donner des fruits, garder la fraîcheur, héberger les oiseaux....

S'intégrer à la trame paysagère et écologique en place

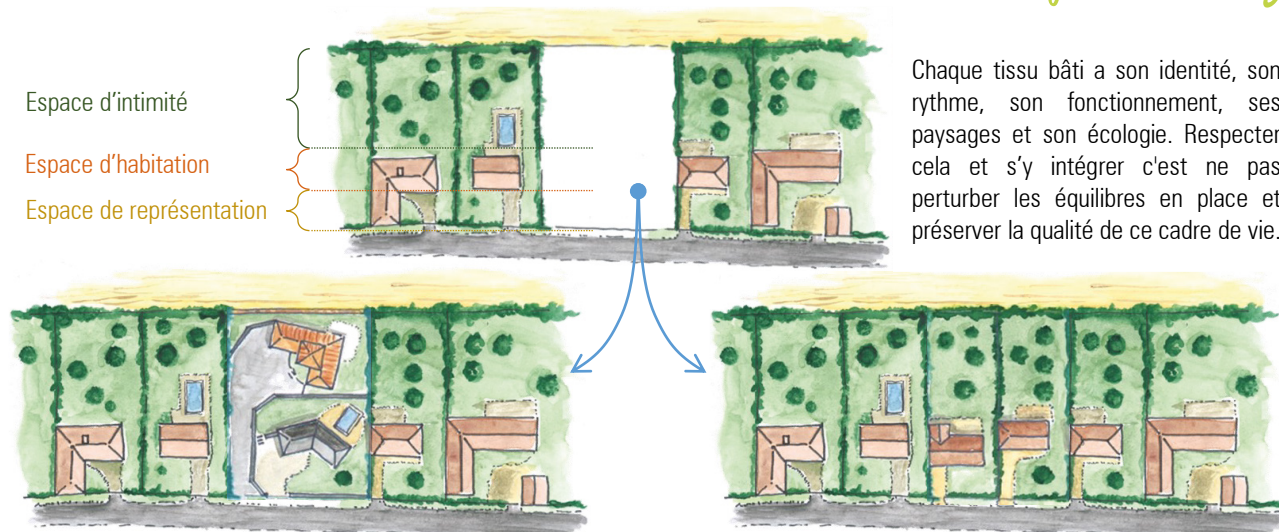
- Construction neuve (forme, teintes et implantation en harmonie)
- S'inscrire dans la continuité des jardins, vergers et boisements
- Haie taillée
- Haie champêtre
- Arbre fruitier ou ornemental



L'arbre et le droit

Les arbres ou arbustes dont la hauteur est (ou sera) supérieure à 2 m doivent être plantés à au moins 2 m de la limite de propriété. En dessous de 2 m, le recul minimum est de 0,5 m (article 671 du Code Civil). La distance se mesure au milieu du tronc. Pour un arbre ayant dépassé les 2 m depuis plus de 30 ans... il y a prescription trentenaire.

Les jardins et vergers : Un enjeu collectif



Chaque tissu bâti a son identité, son rythme, son fonctionnement, ses paysages et son écologie. Respecter cela et s'y intégrer c'est ne pas perturber les équilibres en place et préserver la qualité de ce cadre de vie.

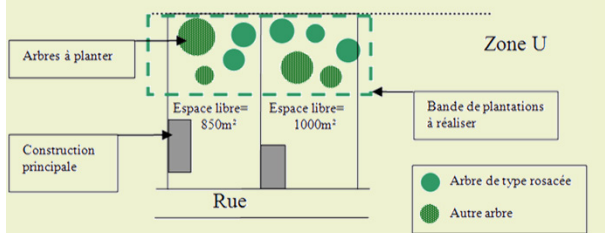
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

Ces espaces sont garants **d'une qualité du cadre de vie, de l'environnement, des paysages et d'une bonne coexistence notamment avec l'activité agricole**. Conscientes de cela et face au jeu des découpes foncières mettant à mal ces espaces, diverses collectivités ont mis en place des outils permettant de maintenir, conforter, voire développer ces ensembles verts remarquables. Cette approche est toujours basée sur une **analyse fine** de l'organisation du bâti, des qualités des espaces non bâtis ainsi que des développements passés et souhaitables.

Maintenir l'écrin de verdure du village : l'exemple du PLU de Vauchassis

Au sein de l'enveloppe urbaine (U) la commune a identifié tout un ensemble cohérent de jardins, parcs et vergers. Ici les possibilités de construire existent mais sont limitées aux extensions, annexes, piscines... des constructions existantes.

Dans les espaces voués à être bâtis (AU), sur les pourtours, ont été identifiées des « Bandes de plantations à réaliser ». Les futures maisons (constructions principales) devront s'implanter à l'avant de ces bandes alors que règlement et OAP demandent que : *Au sein de la bande identifiée comme « Bande de plantations à réaliser », sur chaque fond de parcelle ou de jardin devront être plantés des arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un individu par tranche de 200 m² d'espace libre. Au moins la moitié de ces arbres à planter devra être de type rosacée (famille des fruitiers, arbres à fleurissement printanier)(voir schéma ci-dessous). La conception du parcellaire (profondeur des lots) devra favoriser ces plantations.*



Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

Derrière un haut mur je serai bien protégé. Avec des fenêtres et des morceaux de fausse pierre collés dans l'enduit, le mur sera plus joli !



Un mur est rapide à franchir. Une fois passé, un voleur est à l'abri des regards ☹

Vraie bonne pratique :

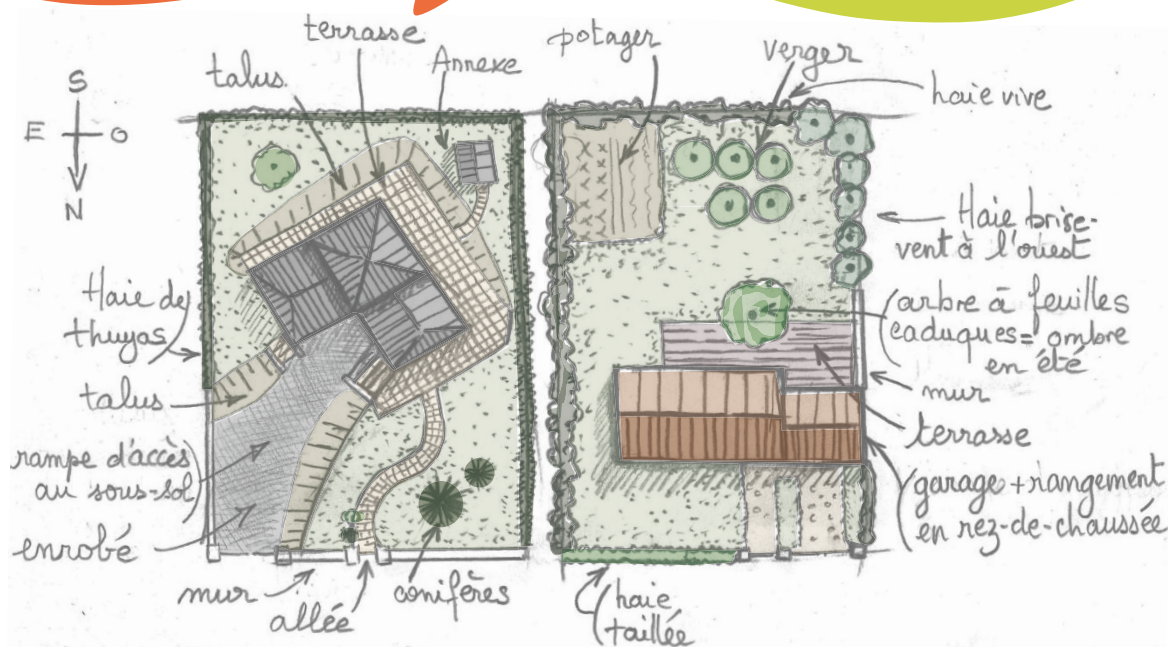
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



Une grille est souvent difficile à franchir surtout à la vue de tous ☺

Fausse bonne idée :

J'implante la maison que j'ai choisie sur catalogue au milieu de ma parcelle car toutes les façades ont des fenêtres. Et puis ça me permet d'aménager la rampe d'accès au sous-sol !



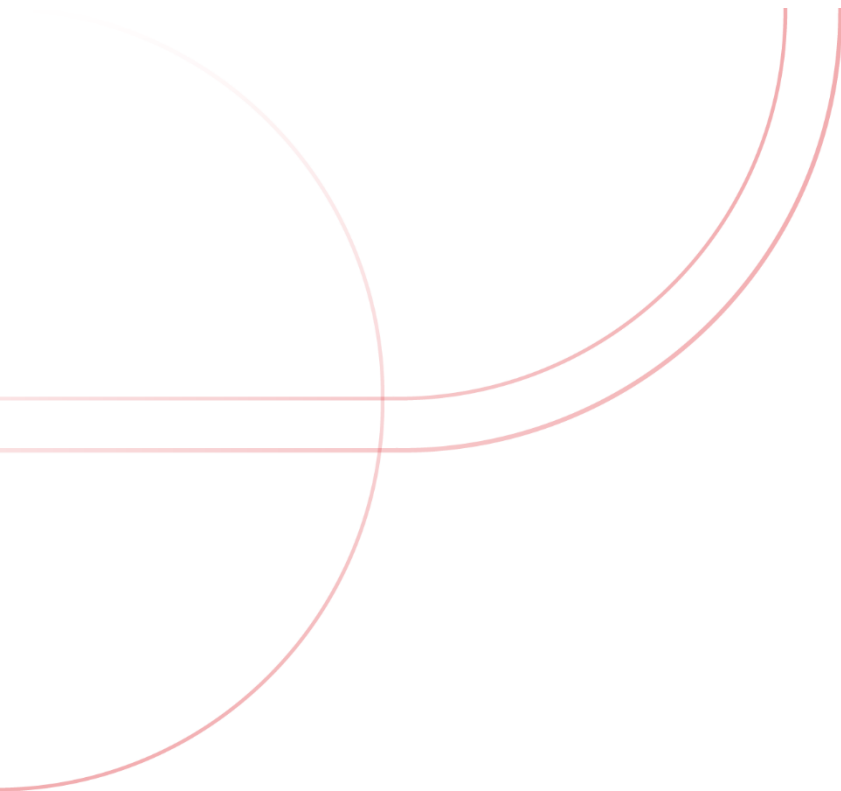
Un jardin morcelé est peu praticable et difficile à entretenir surtout si la tondeuse est au sous-sol. Sur la terrasse surélevée je reste exposé au soleil et aux regards malgré le mur de clôture ☹

Vraie bonne pratique :

J'adapte ma maison à mon terrain et à l'environnement. J'ai accolé mon garage et le local de rangement à la maison, ça lui donne un petit air de longère !

Devant je vois ce qui se passe dans ma rue et profite du paysage. A l'arrière je dispose d'un vaste espace intime, frais en été et accessible pour manger, laisser jouer les enfants et récolter quelques fruits et légumes ☺

Réalisation : Guillaume Patris, Aurore Chaussepied - Illustrations: Guillaume Patris



www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com