

Pièce  
n°3A



TROYES  
CHAMPAGNE  
MÉTROPOLE

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :  
LUSIGNY-SUR-BARSE

# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement

Vu pour être annexé à la délibération  
du 12 février 2026  
approuvant la révision du  
Plan Local d'Urbanisme

Prescription de la révision du PLU le 06 décembre 2023  
PLU approuvé le 16 décembre 2021

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES  
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes  
03 25 40 05 90  
[perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)

# Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b>	<b>12</b>
<b>Zone UA</b>	<b>12</b>
<b>Zone UE</b>	<b>23</b>
<b>Zone UY</b>	<b>29</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>39</b>
<b>Zone 1AUA</b>	<b>39</b>
<b>Zone 1AUU</b>	<b>48</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>55</b>
<b>Zone A</b>	<b>55</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>64</b>
<b>Zone N</b>	<b>64</b>
<b>TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER</b>	<b>74</b>
<b>TITRE VII - ARTICLE L151-19 CU ET DESCRIPTIFS DES BATIS IDENTIFIES</b>	<b>76</b>
<b>TITRE VIII – ARTICLE L151-38 CU – CHEMINS PROTEGES</b>	<b>84</b>
<b>TITRE IX – VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER</b>	<b>86</b>
<b>TITRE X - ANNEXES</b>	<b>88</b>
<b>1) Liste des végétaux préconisés par le PnrFO</b>	
<b>2) Fiches du SCoT des Territoires de l’Aube</b>	
- Intégration bâti agricole-viticole	
- Clôture et jardin	

## 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 R.111-1 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 :**

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 :**

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 par délibération du 16 mars 2023.**

**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 règlementé 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 règlementés 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 par délibération du 16 mars 2023.**

#### **G) 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 ».

#### **H) 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.

#### **I) Réseaux publics de transport d'électricité**

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.

## 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 » (Article 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 :

**La zone UA est une zone urbaine mixte** qui a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain dense. En outre, d'autres destinations peuvent y être admises, comme des constructions de services, de commerces, d'artisanat ou encore des bâtiments agricoles.

Elle correspond à la fois au village traditionnel et aux extensions urbaines plus récentes.

Ainsi, elle recouvre les espaces occupés par un bâti ancien traditionnel et par un bâti de typologie « pavillonnaire ».

La **zone UE** est une zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La **zone UY** englobe les terrains d'activités économiques. Elle a pour vocation l'accueil d'activités économiques, industrielles, commerciales et artisanales.

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

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Son urbanisation se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble par secteur compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone. Elle comprend :

- Une **zone 1AUA** dédiée à l'habitation et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés nécessaires à son aménagement,
- Une **zone 1AUY** qui a pour vocation l'accueil d'activités économiques, industrielles, commerciales et 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.

La zone A comprend :

- Un **secteur An** à constructibilité limitée, ce secteur permet de reconnaître la vocation agricole des terres tout en préservant les entrées de ville de la commune.
- Un **secteur Ae1** correspondant au centre éducatif fermé.
- Un **secteur Ae2** correspondant à la station d'épuration.

### 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 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 Nj** dédié aux espaces de jardins potagers,
- un **secteur Np** « protégé » permettant d'identifier les secteurs soumis à des enjeux paysagers et environnementaux.

### 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 des articles L.113-1 à L.113-4 CU rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques.

### 3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI 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 figurés au **plan de zonage** par une trame en pointillé vert et un numéro d'ordre pour les éléments de patrimoine. Les **prescriptions réglementaires** sont détaillées au **Titre VII** du présent règlement.

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.

## **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**

- 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 **extension** est une construction accolée à la construction principale (présentant donc un lien physique et fonctionnel avec celle-ci) constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante en présentant des dimensions inférieures à la construction existante (soit dans la limite d'un rez-de-chaussée et de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale).
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique....
- 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 territoire de l'Aube. Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.
- **Le terrain naturel** : niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet
- **Fil d'eau de la voie** : Point bas de la chaussée destinée à collecter les eaux pluviales jusqu'à un exutoire
- **Clairevoie/ajouré** : qui présente des vides, des jours. Dans le cadre du présent règlement, les éléments à clairevoie ou ajourés présenteront toujours une occultation des 2/3 répartie sur la totalité de l'ouvrage.
- **Une installation** est un ouvrage comportant ou non des fondations et générant un espace qui n'est pas utilisable par l'Homme ni en-sous-sol, ni en surface. En cela, elle diffère de la construction.
- **Emprise au sol** : il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- Une **unité foncière** est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.
- 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 territoire 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de détail<sup>1</sup></li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> si activité significative de commerce de détail</li> <li>• Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services<sup>3</sup></li> <li>• Activité artisanale avec showroom<sup>4</sup></li> <li>• Restauration, débit de boisson</li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> sans activité significative de commerce de détail</li> <li>• Activité de service avec accueil de clientèle<sup>5</sup></li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...</li> <li>• Pharmacies</li> <li>• Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production</li> </ul>
<p><sup>1</sup> 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)</p> <p><sup>2</sup> Vente entre professionnels</p> <p><sup>3</sup> 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...</p> <p><sup>4</sup> Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher</p> <p><sup>5</sup> 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...)</p>	

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** principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

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

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

La zone est concernée par les zones humides effectives définies par le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

La zone est concernée par l'aléa moyen et 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 ou fort 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 UA est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent des conditions particulières d'aménagement et d'équipement du secteur concerné :

- L'OAP du secteur dit « Jonchères » : constructible au coup par coup,
- L'OAP du secteur dit « Poincaré » : aménageable par une opération d'aménagement d'ensemble.

Une partie de la zone UA est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres et les dispositions s'appliquent au droit de ces espaces conformément à l'arrêté n°2019-365-001 du 31/12/2019.

Une partie de la zone UA est concernée par le risque de remontées de nappe.

Dans la zone UA, sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU des espaces de jardins et de vergers, ainsi que des éléments de paysage bâtis et un périmètre de préservation du patrimoine à l'intérieur duquel l'article L.151-19 CU s'applique.

## **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)**

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - parmi le commerce et les activités de service :
    - le commerce de détail (selon définition du SCoT présenté ci-avant), sauf cas visé à l'article I-2,
    - le commerce de gros,
    - le cinéma,
  - parmi les équipements d'intérêt collectif et services publics : les lieux de culte,
  - les activités des secteurs secondaires ou tertiaires sauf cas visé à l'article I-2.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.
- Dans les espaces « jardins, vergers » identifiés au titre de l'article L.151-19 CU 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)**

- Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'habitation,
  - de commerce et d'activités de service selon les conditions suivantes :
    - pour l'artisanat dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de bâtiment d'activité et sous réserve que l'activité n'engendre pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
    - pour le commerce :
      - dans l'espace de centralité commerciale 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) et activités de service, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente,
      - en dehors de l'espace de centralité commerciale 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 ».
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-1,
  - parmi les activités des secteurs secondaires ou tertiaires : les bureaux.
- Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :
  - 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, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.
- Dans les espaces « jardins, vergers » identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.
- Les éléments de patrimoine bâtis à protéger et ceux inscrits dans le périmètre patrimoine au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation, sont soumis à permis de démolir.

Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

  - les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus,
  - les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés,
  - les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés,
  - les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) seront maintenus ou restaurés. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine,
  - les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets...) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.



## 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)

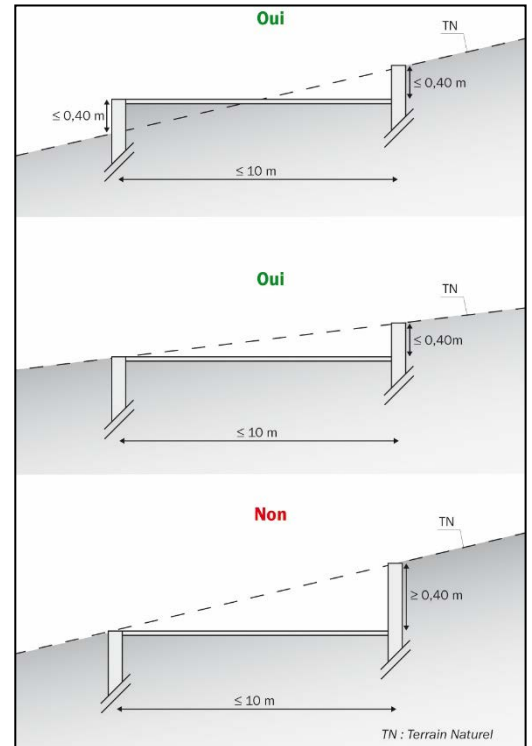
#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

**Note :**

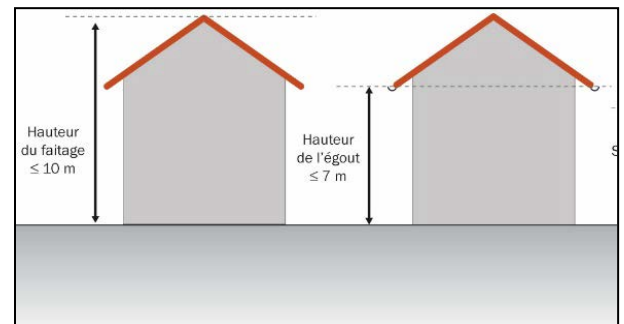
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

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.

- Les sous-sols sont interdits.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure ou égale à 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.
- En cas de construction dans la pente, le projet devra respecter au maximum la pente initiale en limitant les exhaussements et les excavations du sol à 0,40 mètre par tranche de 10 mètres maximum.
- Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.



- La hauteur des constructions est limitée à R+1 + combles en respectant les dispositions suivantes :
  - 10 mètres au faitage,
  - 7 mètres à l'égout.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.



- La hauteur maximale des dépendances ou extensions à la construction principale est fixée à 5 mètres au faitage ou au point le plus haut sans dépasser la hauteur de la construction sur laquelle elle s'accroche. Toutefois dans le cadre de la réhabilitation d'une construction ou de la création d'une extension, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée sans être augmentée.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres au faitage ou au point le plus haut.

- Dans les espaces « jardins, vergers » identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes, la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- 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)

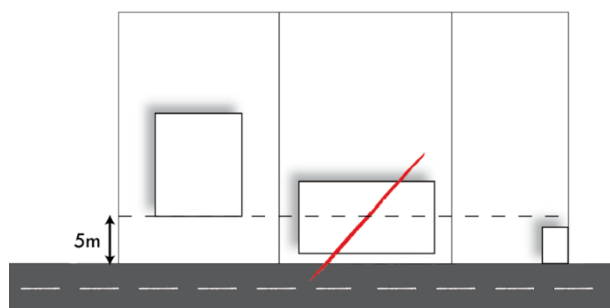
**Note :**

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit avec un recul minimum de 5 mètres.



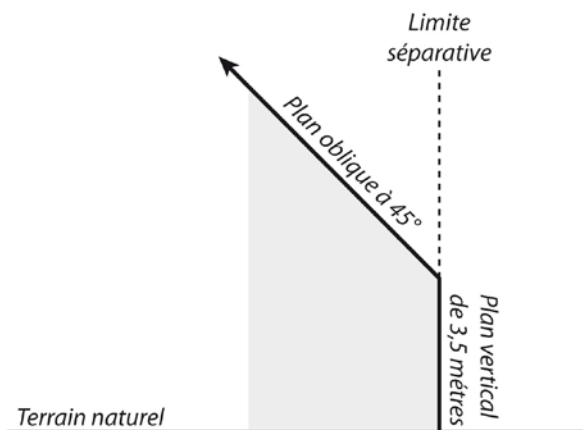
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux annexes et dépendances de moins de 40m<sup>2</sup> à condition qu'elles n'aient pas d'accès ou d'ouvertures directes sur une voie ou emprise publique,
  - aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant,
  - aux équipements et installations techniques des services publics.

### 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.*

- L'implantation des constructions et des installations est autorisée sur une limite séparative au maximum, sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).
- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

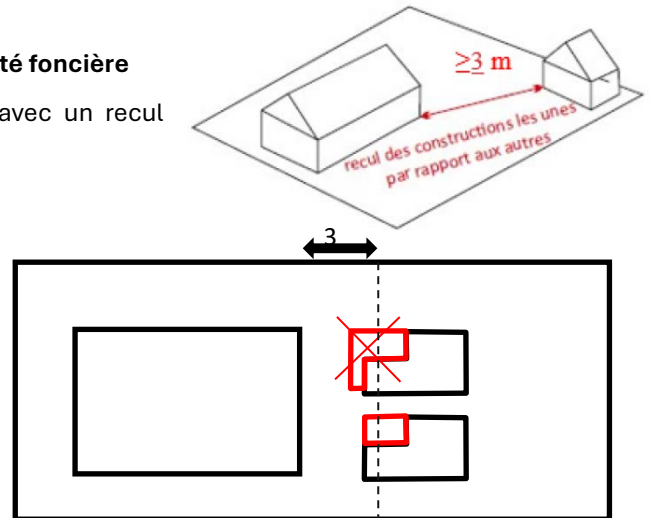


- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
- Les annexes inférieures à 10m<sup>2</sup> sont autorisées en limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les bâtiments non accolés doivent être implantés avec un recul minimum de 3 mètres ; cf. schéma ci-contre :
- Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, si elles n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Cf. schéma ci-contre :



#### II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 35% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UA.
- Dans les espaces « jardins, vergers » identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 10% de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 30m<sup>2</sup> selon la règle la plus favorable.
- 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)

#### Dispositions générales :

- 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.
- Toute architecture de style marqué et d'inspiration étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager (GAP) du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient ainsi que sur les fiches techniques du SCoT en annexe.



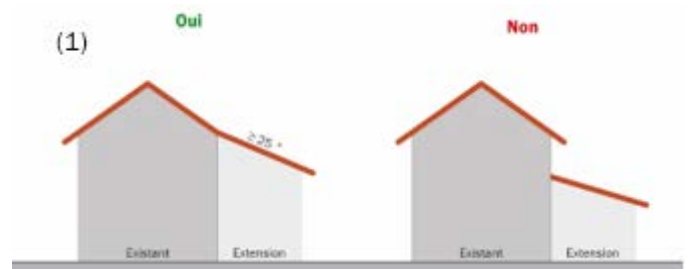
**Formes des constructions :**

- Lors de travaux de rénovation ou de réhabilitation sur des constructions situées au sein du périmètre identifié au titre de l'article L.151-19 CU ou comme éléments de patrimoine au titre de l'article L.151-19 CU, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Les dispositions de l'article 1-2 doivent être respectées.
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

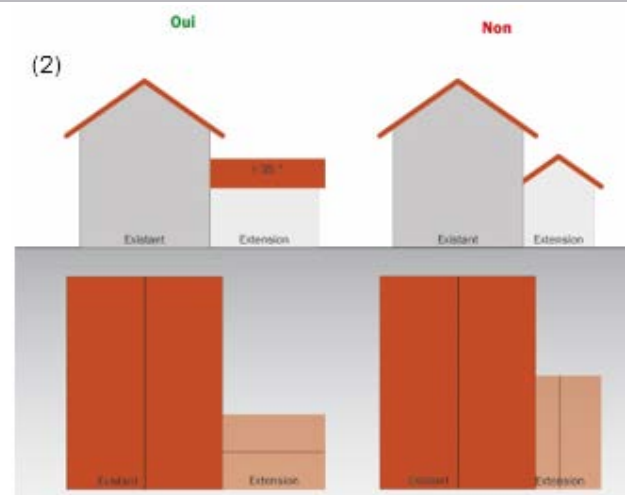
**Toitures :**

- Les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimums, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.

- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° et se trouve dans le prolongement du rampant existant (schéma 1),



- Dans le cas d'une extension à 2 pans, celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante et présenter une pente supérieure à 35° (schéma 2).



- Les toitures plates sont autorisées pour des extensions ponctuelles et éléments de liaisons dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- Les toitures des annexes peuvent avoir un toit à un seul pan et/ou présenter une pente moindre sans être toutefois inférieure à 15°.
- Toute toiture admettant une pente doit comporter des débords, notamment en pignon, exception faite des pignons implantés en limite séparative.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente, la couleur et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Les tons des couvertures doivent être rouge vieilli à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - aux piscines, vérandas et serres de jardins,
  - aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre,
  - aux extensions et aux annexes qui doivent être de la même teinte que la construction principale.

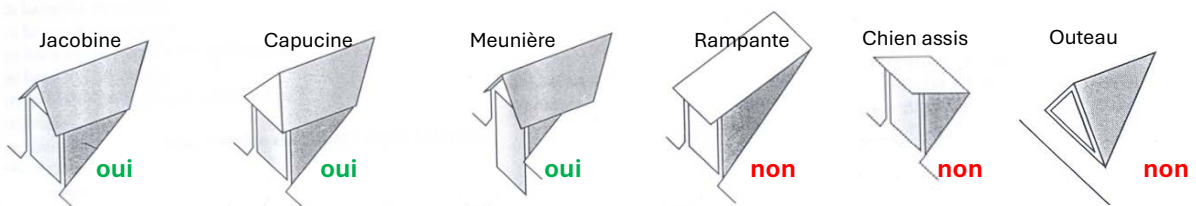


**Couleurs et aspect des matériaux :**

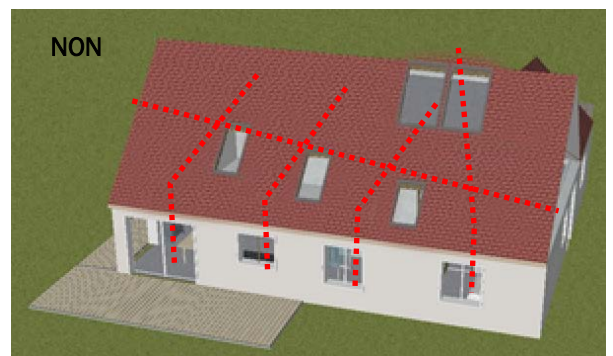
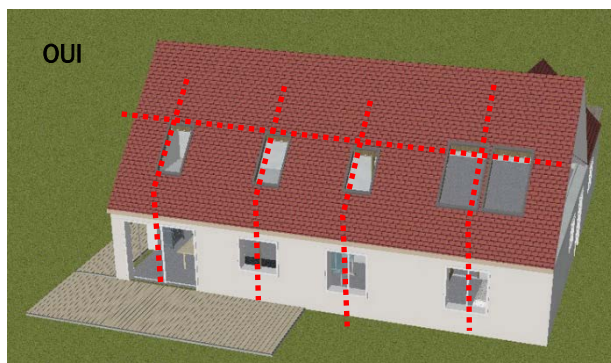
- Les revêtements de façade doivent être :
  - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
  - de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints.
  - de ton rouge à brun pour les briques et les bardages,
  - de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.
- Les façades et les soubassements s'ils existent devront présenter une distinction d'aspect.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., les revêtements collés et les enduits texturés sont interdits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

**Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :**

- L'éclairage des combles pourra être assuré par :
  - des ouvertures en pignon,
  - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
  - des fenêtres de toit.
- La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et de outeaux est interdite.



- Une harmonie d'alignement devra être recherchée entre les fenêtres de toits et les baies des étages inférieurs. Cette harmonie devra également être recherchée entre les fenêtres de toit s'il y en a plusieurs.



- Les coffrets (ex : coffrets de volets roulants, ...) doivent être placés dans les encadrements des baies et ne pas être installés en débord du nu de la façade.

**Clôtures en limite du domaine public :**

- Les clôtures seront constituées d'un des éléments suivants :
  - Soit un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport au niveau de la voirie. Les éléments de barreaudage des dispositifs à claire-voie (piquets, lames, etc) devront présenter un espacement de minimum 10 cm.
  - Soit un grillage ou panneau grillagé de ton foncé doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur à l'exception de murs dit « technique » permettant l'accueil d'éléments de type boîte aux lettres, encadrement de compteurs, etc...) et pour une longueur maximum de 2 mètres et une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- Les murs pleins existants pourront être réhabilités et réparés sans pour autant être agrandis.
- Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum), et respecter les principes de plantation ; se reporter au guide des essences du PnrFO en annexe du règlement.
- Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, la hauteur de la clôture pourra être ramenée à moins d'1,00 mètre.
- Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, identifiées au guide des essences du PnrFO en annexe).  
Elles devront être surélevées de 10 cm pour permettre le passage de la petite faune.
- Sont interdits :
  - Les clôtures constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques).
  - L'utilisation de plaques béton est interdite.
  - Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.
  - L'utilisation d'espèces végétales invasives (identifiées au guide du PNRFO en annexe).
- Cette réglementation ne s'applique pas à la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » du SCoT en annexe du présent règlement, et au GAP du PNRFO.

### **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)**

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable en espace de pleine terre.  
Toutefois, 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.



- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel de la Forêt d'Orient, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable. Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisées et des espaces de stationnement engazonnés ne sont pas comptabilisées.
- Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surface non imperméabilisée ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance, sans pour autant être inférieur à 20%.

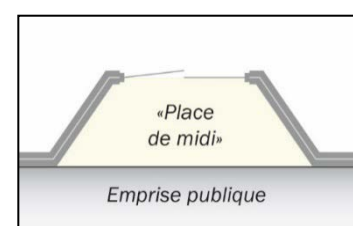
### II-3-b- Aménagement paysager

- Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie et à raison d'un arbre de moyenne tige ou fruitier au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.
- Dans les espaces « jardins, vergers » identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU 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 maintenus en l'état, sauf en cas 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 telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie,
  - le comblement des mares est proscrit.
- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences du PnrFO figurant en annexe du présent règlement. L'utilisation d'espèces végétales invasives (identifiées au guide du 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.*

- Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, création, réhabilitation ou changement de destination, sur l'unité foncière.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.
- 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.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.
- Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



### 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)

- 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

- 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 ...
- 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 peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
  - 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)

- 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

###### Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit répondre aux exigences du SPANC et être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

###### Eaux pluviales :

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

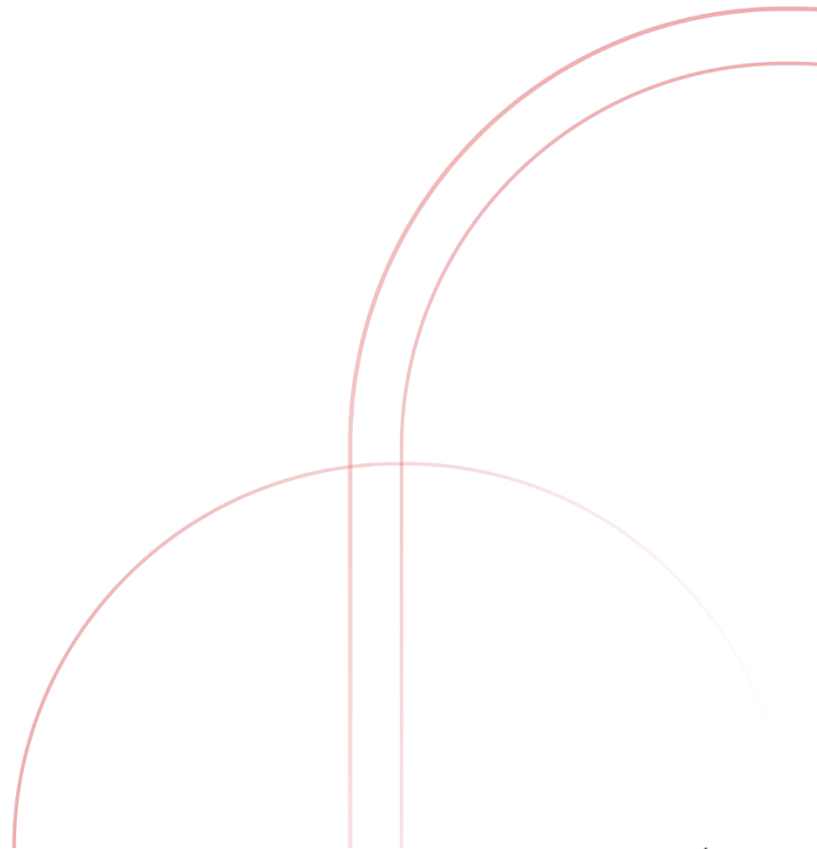
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.



## Titre II.

# Dispositions applicables à la zone urbaine

## Zone UE



**La zone UE** est une zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone est concernée par les zones humides effectives définies par le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

La zone est concernée par l'aléa moyen et 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.

Une partie de la zone UE est 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)**

- Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'habitations sauf cas visé à l'article I-2,
  - de commerces et activités de service,
  - de lieux de culte,
  - les activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, les sous-sols.

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

- Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
  - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - salles d'art et de spectacles,
  - équipements sportifs,
  - autres équipements recevant du public.
- Sont autorisés sous conditions :
  - les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

## **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 des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant 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.*

- Les sous-sols sont interdits.

#### **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.*

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

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit avec un recul minimum de 5 mètres.

#### **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.*

*Article non réglementé par le PLU.*

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

*Article non réglementé par le PLU.*

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UE.
- 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)**

### **Dispositions générales :**

- 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.
- Toute architecture de style marqué et d'inspiration étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Tout projet de construction et de réhabilitation devra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient ainsi que sur les fiches techniques du SCOT en annexe.

### **Toitures :**

- Les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimums, présentant une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les tons des couvertures doivent être d'aspect bois naturel vieilli pour les couvertures bois et de rouge à rouge flammé nuancé (terre cuite) pour les autres matériaux.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - aux piscines, vérandas et serres de jardins,
  - aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre.

### **Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les revêtements de façade doivent être :
  - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
  - de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints.
  - de ton rouge à brun pour les briques et les bardages,
  - de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., et les revêtements collés sont interdits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

### **Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :**

- Pour les constructions existantes, une harmonie d'alignement devra être recherchée entre les fenêtres de toits et les baies des étages inférieurs. Cette harmonie devra également être recherchée entre les fenêtres de toit s'il y en a plusieurs.

---

**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)**

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable en espace de pleine terre.  
Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement en couverture végétalisée, cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel de la Forêt d'Orient, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable. Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisés et des espaces de stationnement engazonnés ne sont pas comptabilisées.
- 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**

- Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie.
- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences du PnrFO figurant en annexe du présent règlement.

**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.*

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.
- 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)

- 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

- 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 ...
- 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 peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
  - 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)

- 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

###### Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit répondre aux exigences du SPANC et être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

###### Eaux pluviales :

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

- La réservation de fourreaux pour l'accueil 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.



# Titre II. Dispositions applicables à la zone urbaine

## Zone UY



**La zone UY** est une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

La zone est concernée par les zones humides effectives définies par le PnrFO.

La zone est concernée par l'aléa moyen et 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.

Une partie de la zone UY est concernée par le risque de remontées de nappes.

La zone UY (« La grande Haie ») en entrée Ouest conjointe avec Courteranges a fait l'objet d'une « entrée de ville » conformément aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme afin de déroger à la marge de recul de 75 mètres puisque cette zone se situe au droit de la RD619 classée voie à grande circulation.

Dans la zone UY, sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU des éléments de paysage bâtis ainsi que des « jardins et vergers à préserver ».

## 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)**

- Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'habitations sauf cas visé à l'article I-2,
  - de commerce selon la définition du SCoT, sauf cas visé à l'article I-2,
  - de commerce de gros,
  - de cinéma,
  - d'équipements d'intérêt public collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-2,
  - les centres de congrès et d'exposition,
  - les cuisines dédiées à la vente en ligne,
  - les dépôts et stockages.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.
- Dans les espaces « jardins, vergers » identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits toutes les constructions et installations.

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

- Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de :
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hôtels,
  - autres hébergements touristiques,
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés
  - d'industrie, d'entrepôt, de bureau
- Sont autorisés sous condition :
  - les logements nécessaires au gardiennage des activités autorisées à condition que leur emprise au sol soit au maximum de 90m<sup>2</sup> et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité,
  - Les extensions des habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - 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 de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Sont également autorisées les constructions avec une surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> :
  - l'artisanat avec activité commerciale de vente de bien ou de services,
  - l'activité artisanale avec showroom,
  - le commerce au sens de la définition du SCoT,
  - le commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier,
  - les points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production,
  - les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.
- Les éléments de patrimoine bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation, sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :
  - les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus,
  - les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés,
  - les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés,
  - les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) seront maintenus ou restaurés. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine,
  - les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets...) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.



## 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 des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant 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.

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'acrotère.
- Cette hauteur maximale ne s'applique pas :
  - aux éléments techniques (cheminées, portiques, etc...) liés aux activités,
  - aux silos.

#### 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.

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement. Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

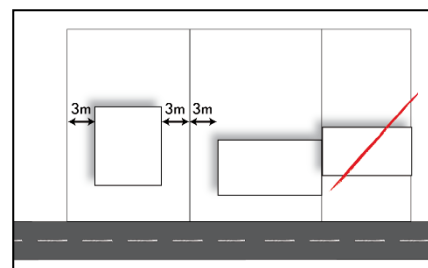
- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement de la voie.

#### 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.

- Les constructions devront s'implanter :
  - avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres,
  - et/ou sur l'une des limites, la distance à l'autre limite étant d'au moins 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.



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

Article non réglementé par le PLU.

## **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière située en zones humides effectives.

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

### **1. Dispositions générales :**

- 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- 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 ainsi que sur les fiches techniques du SCoT en annexe.

### **2. Pour les bâtiments d'activités :**

#### **Toitures :**

- Les teintes de couverture doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes (ton rouge vieilli à brun).
- Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre.

#### **Couleurs et aspect des matériaux :**

- Le ton blanc et les couleurs discordantes avec l'environnement sont interdits, exception faite des enseignes.
- Les teintes réfléchissantes, brillantes sont interdites.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
- Les enseignes et pré-enseignes sont soumises aux règles du code de l'environnement.

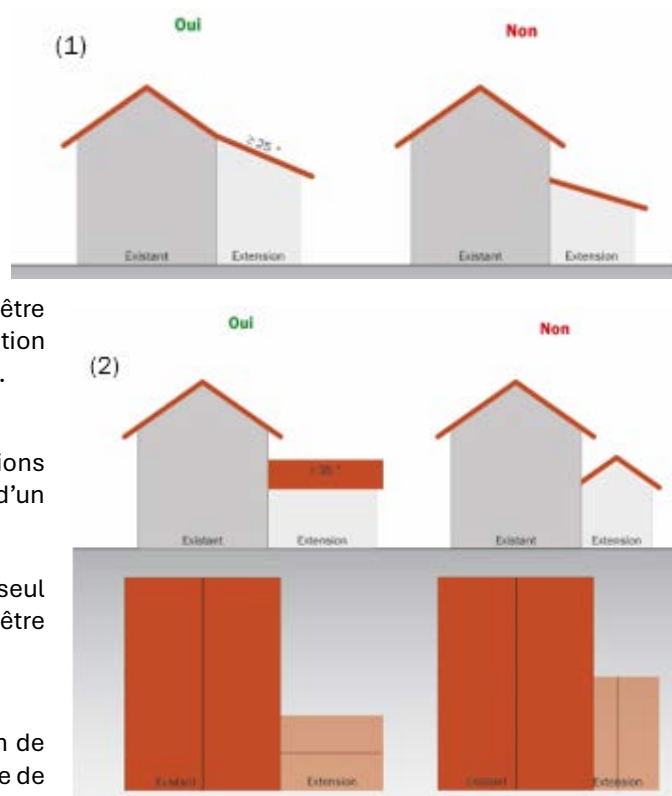
### Clôtures sur emprise publique

- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau de la voirie. La hauteur sera ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours d'une voirie s'il est déterminé qu'il existe un risque pour la sécurité des usagers lié à la visibilité.
  - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences mélangées le tout d'une hauteur maximale de 2,50 mètres par rapport au niveau de la voirie. Pour les haies, il convient de se référer aux fiches guide du PnrFO et aux fiches du SCoT en annexe.
  - soit d'une grille ou un grillage d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, doublé ou non d'une haie d'essences mélangées.
- Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).  
Elles doivent être surélevées de 10 cm pour permettre le passage de la petite faune.

### 3. Pour les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation :

#### Toitures :

- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° et se trouve dans le prolongement du rampant existant (1),
- Dans le cas d'une extension à 2 pans, celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante et présenter une pente supérieure à 35° (2).
- Les toitures plates sont autorisées pour des extensions ponctuelles et éléments de liaisons dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- Les toitures des annexes peuvent avoir un toit à un seul pan et/ou présenter une pente moindre sans être toutefois inférieure à 15°.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente, la couleur et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Les tons des couvertures doivent être rouge vieilli à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions qui doivent être de la même teinte que la construction principale sur laquelle elles s'accrochent.

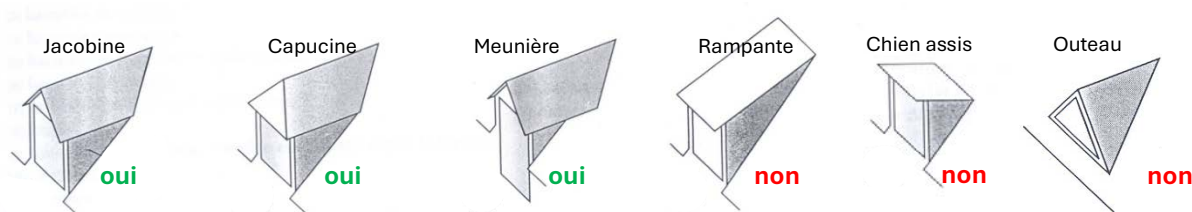


**Couleurs et aspect des matériaux :**

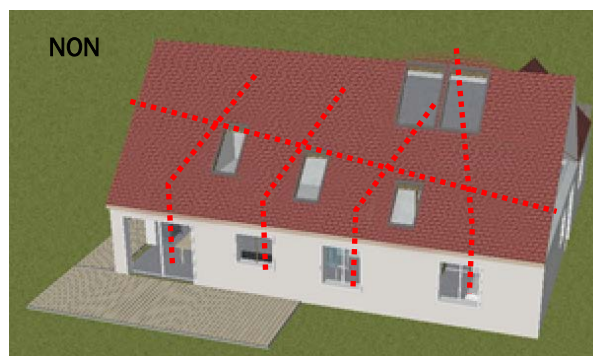
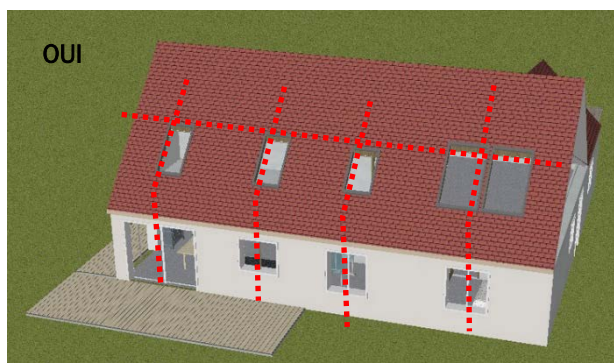
- Les revêtements de façade doivent être :
  - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
  - de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints.
  - de ton rouge à brun pour les briques et les bardages,
  - de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.
- Les façades et les soubassements s'ils existent devront présenter une distinction d'aspect.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., les revêtements collés et les enduits texturés sont interdits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

**Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :**

- L'éclairage des combles pourra être assuré par :
  - des ouvertures en pignon,
  - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
  - des fenêtres de toit.
- La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et de outeaux est interdite.



- Une harmonie d'alignement devra être recherchée entre les fenêtres de toits et les baies des étages inférieurs. Cette harmonie devra également être recherchée entre les fenêtres de toit s'il y en a plusieurs.



- Les coffrets (ex : coffrets de volets roulants, ...) doivent être placés dans les encadrements des baies et pas être installés en débord du nu de la façade.

**Clôtures en limite du domaine public :**

- Les clôtures seront constituées d'un des éléments suivants :
  - Soit un mur plein, dit technique, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, et d'une longueur maximum de 2 mètres, pourra être autorisé dans les autres secteurs.
  - Soit un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport au niveau de la voirie. Les éléments de barreaudage des dispositifs à claire-voie (piquets, lames, etc) devront présenter un espacement de minimum 10 cm.
  - Soit un grillage ou panneau grillagé de ton foncé doublé ou non d'une haie d'essences mélangées.
- Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum), et respecter les principes de plantation ; se reporter au guide des essences du PnrFO en annexe du règlement.
- Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, la hauteur de la clôture pourra être ramenée à moins d'1,00 mètre.
- Le long de la RD619 : Les clôtures pourront être constituées d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau de la voirie.
- Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, identifiées au guide des essences du PnrFO en annexe).  
Elles devront être surélevées de 10 cm pour permettre le passage de la petite faune.
- Sont interdits :
  - Les clôtures constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques).
  - L'utilisation de plaques béton est interdite.
  - Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.
  - L'utilisation d'espèces végétales invasives (identifiées au guide du PNRFO en annexe).
- Cette réglementation ne s'applique pas à la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » du SCoT en annexe du présent règlement, et au GAP du PNRFO.

## **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)**

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable en espace de pleine terre.  
Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement végétalisé perméable, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel de la Forêt d'Orient, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable. Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisées et des espaces de stationnement engazonnés ne sont pas comptabilisés.
- 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**

- Toute aire de stationnement de véhicules doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige ou moyenne tige pour 4 emplacements de stationnement.
- Les espaces verts de pleine terre devront être plantés d'essences arbustives et d'arbres. Ces plantations feront l'objet d'un traitement paysager.
- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences du PnrFO figurant en annexe du présent règlement.
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

## **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.*

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup>, non compris les voies de desserte.
- Le nombre de places de stationnement nécessaire devra être déterminé en adéquation avec le nombre de personnel nécessaire à l'exploitation et/ou au bon fonctionnement du site.

### 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)

- 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

- 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 ...
- 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 peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
  - 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)

- 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

###### Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit répondre aux exigences du SPANC et être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

###### Eaux pluviales :

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

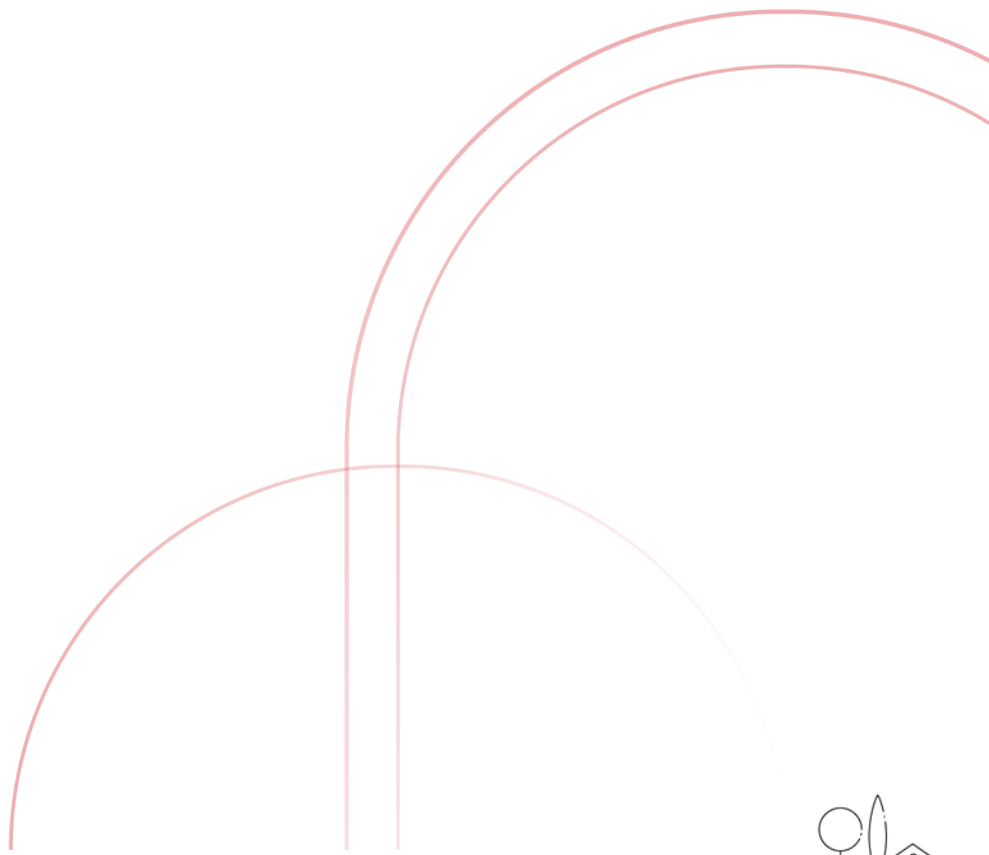
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.



## Titre III.

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone 1AUA



**La zone 1AUA** est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des activités économiques répondant aux besoins quotidiens et locaux.

Elle est peu ou pas équipée, et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Son urbanisation se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble par secteur compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone. Leur programmation est également prévue dans les OAP.

La zone est concernée par l'aléa moyen et 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.

Une partie de la zone 1AUA est concernée par le risque de remontées de nappe.

## **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)**

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

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce et d'activités de service :
- parmi les équipements d'intérêt collectif et services publics : les lieux de culte,
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

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

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

- d'habitation,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-1.

## 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)

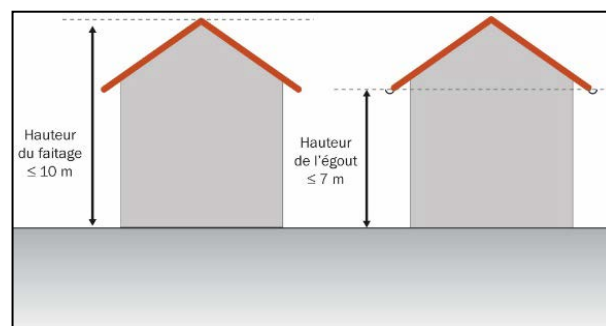
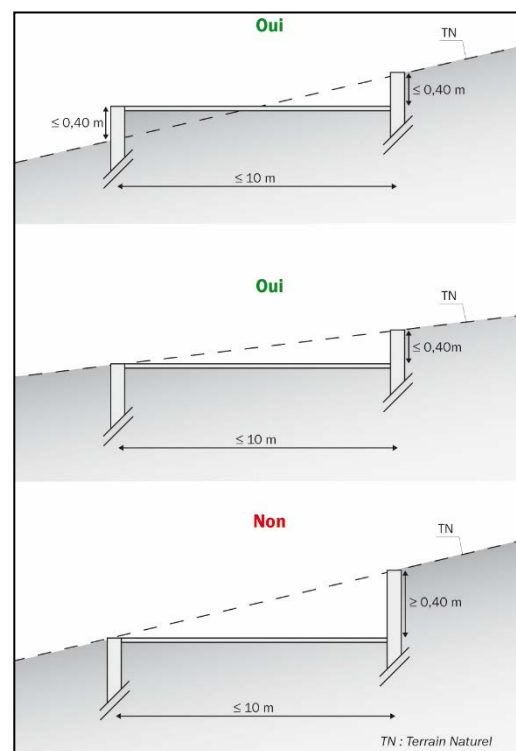
#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

**Note :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant 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.

- Les sous-sols sont interdits.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure ou égale à 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.
- En cas de construction dans la pente, le projet devra respecter au maximum la pente initiale en limitant les exhaussements et les excavations du sol à 0,40 mètre par tranche de 10 mètres maximum.
- Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1 + combles en respectant les dispositions suivantes :
  - 10 mètres au faitage,
  - 7 mètres à l'égout.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.



- La hauteur maximale des dépendances ou extensions à la construction principale est fixée à 5 mètres au faitage ou au point le plus haut sans dépasser la hauteur de la construction sur laquelle elle s'accroche. Toutefois dans le cadre de la réhabilitation d'une construction ou de la création d'une extension, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée sans être augmentée.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres au faitage ou au point le plus haut.
- 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)

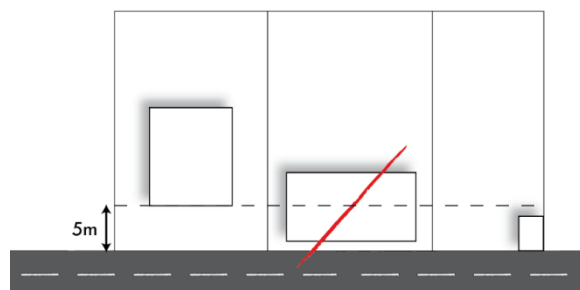
### Note :

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit avec un recul minimum de 5 mètres.



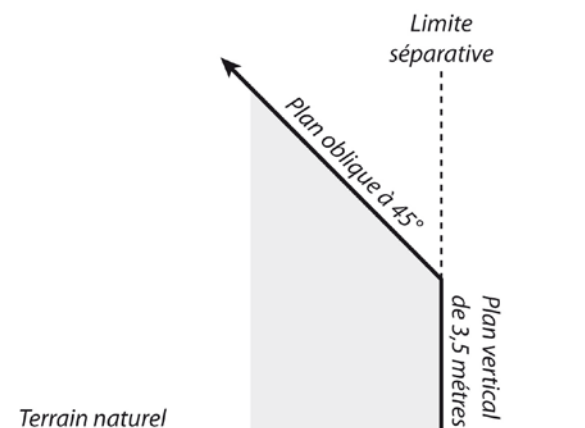
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux annexes et dépendances de moins de 40m<sup>2</sup> à condition qu'elles n'aient pas d'accès ou d'ouvertures directes sur une voie ou emprise publique,
  - aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant,
  - aux équipements et installations techniques des services publics.

## 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.

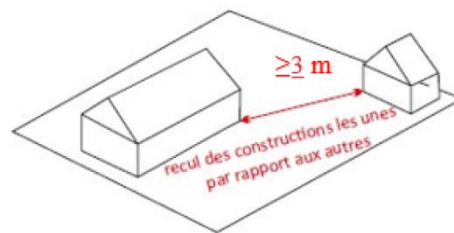
- L'implantation des constructions et des installations est autorisée sur une limite séparative au maximum, sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).
- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/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.
- Les annexes inférieures à 10m<sup>2</sup> sont autorisées en limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

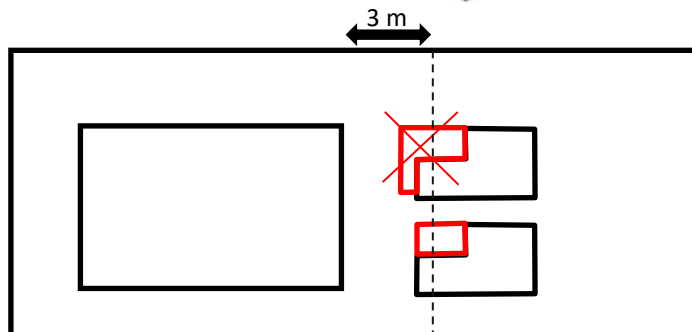
### II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Les bâtiments non accolés doivent être implantés avec un recul minimum de 3 mètres ; cf. schéma ci-contre :



- Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, si elles n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Cf. schéma ci-contre :



### II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 35% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone UA.
- 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)

### Dispositions générales :

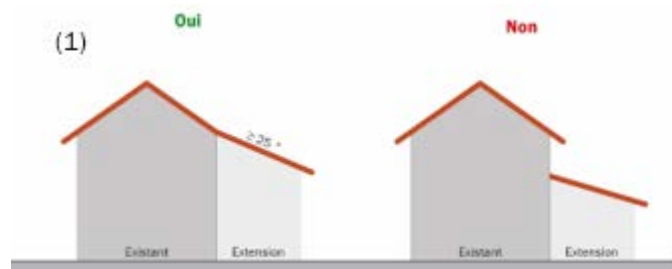
- En application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.
- Toute architecture de style marqué et d'inspiration étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Tout projet de construction et de réhabilitation pourra s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager (GAP) du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient ainsi que sur les fiches techniques du SCoT en annexe.

### Toitures :

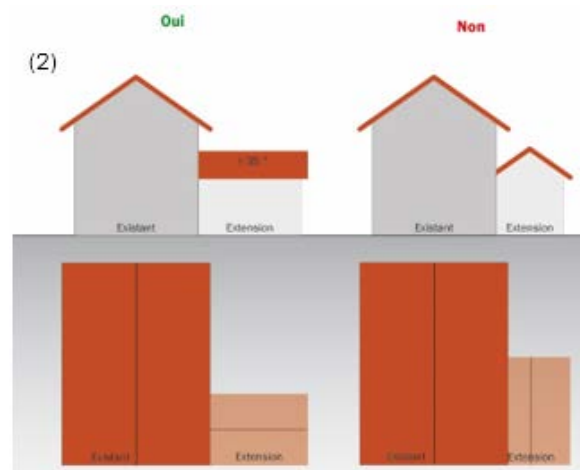
- Les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimums, présentant une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les tons des couvertures doivent être rouge vieilli à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits.



- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° et se trouve dans le prolongement du rampant existant (schéma 1),



- Dans le cas d'une extension à 2 pans, celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante et présenter une pente supérieure à 35° (schéma 2).



- Les toitures plates sont autorisées pour des extensions ponctuelles et éléments de liaisons dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- Les toitures des annexes peuvent avoir un toit à un seul pan et/ou présenter une pente moindre sans être toutefois inférieure à 15°.
- Toute toiture admettant une pente doit comporter des débords, notamment en pignon, exception faite des pignons implantés en limite séparative.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - aux piscines, vérandas et serres de jardins,
  - aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre,
  - aux extensions et aux annexes qui doivent être de la même teinte que la construction principale.

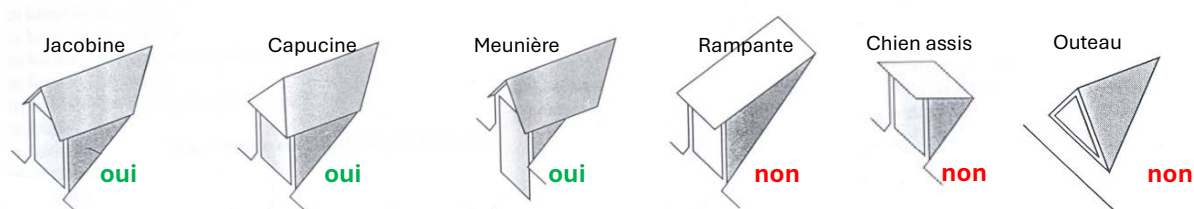
### **Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les revêtements de façade doivent être :
  - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
  - de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints.
  - de ton rouge à brun pour les briques et les bardages,
  - de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.
- Les façades et les soubassements s'ils existent devront présenter une distinction d'aspect.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., les revêtements collés et les enduits texturés sont interdits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

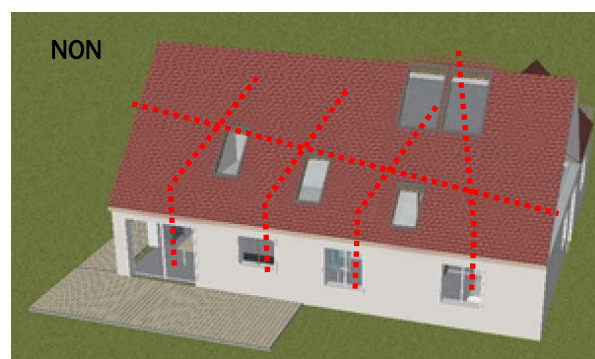
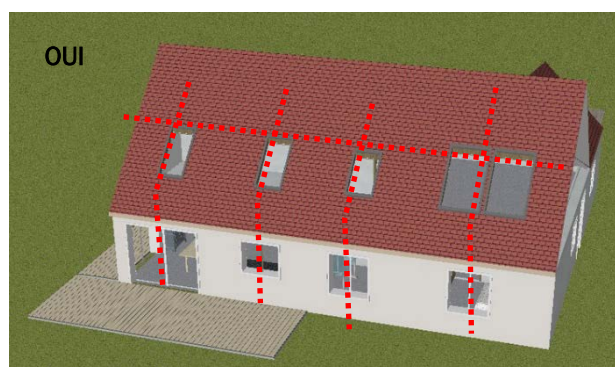


**Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :**

- L'éclairage des combles pourra être assuré par :
  - des ouvertures en pignon,
  - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
  - des fenêtres de toit.
- La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et de outeaux est interdite.



- Une harmonie d'alignement devra être recherchée entre les fenêtres de toits et les baies des étages inférieurs. Cette harmonie devra également être recherchée entre les fenêtres de toit s'il y en a plusieurs.



- Les coffrets (ex : coffrets de volets roulants, ...) doivent être placés dans les encadrements des baies et pas être installés en débord du nu de la façade.

**Clôtures en limite du domaine public :**

- Les clôtures seront constituées d'un des éléments suivants :
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur à l'exception de murs dit « technique » permettant l'accueil d'éléments de type boîte aux lettres, encadrement de compteurs, etc...) et pour une longueur maximum de 2 mètres et une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- Les murs pleins existants pourront être réhabilités et réparés sans pour autant être agrandis.
- Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum), et respecter les principes de plantation ; se reporter au guide des essences du PnrFO en annexe du règlement.
- Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, la hauteur de la clôture pourra être ramenée à moins d'1,00 mètre.
- Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, identifiées au guide des essences du PnrFO en annexe). Elles devront être surélevées de 10 cm pour permettre le passage de la petite faune.

- Sont interdits :
  - Les clôtures constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques).
  - L'utilisation de plaques béton est interdite.
  - Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.
  - L'utilisation d'espèces végétales invasives (identifiées au guide du PNRFO en annexe).
- Cette réglementation ne s'applique pas à la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » du SCoT en annexe du présent règlement, et au GAP du PNRFO.

### **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)**

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable en espace de pleine terre.  
Toutefois, 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.
- Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surface non imperméabilisée ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

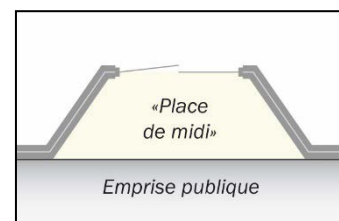
#### **II-3-b- Aménagement paysager**

- Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30 % de leur superficie et à raison d'un arbre de moyenne tige ou fruitier au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.
- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences du PnrFO figurant en annexe du présent règlement.

### **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.*

- Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, création, réhabilitation ou changement de destination, sur l'unité foncière, en plus du garage s'il existe.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.
- Cette règle ne s'applique pas dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.
- Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



### 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)

- 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

- 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 ...
- 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 peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
  - 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)

- 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

###### Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit répondre aux exigences du SPANC et être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

###### Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 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.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

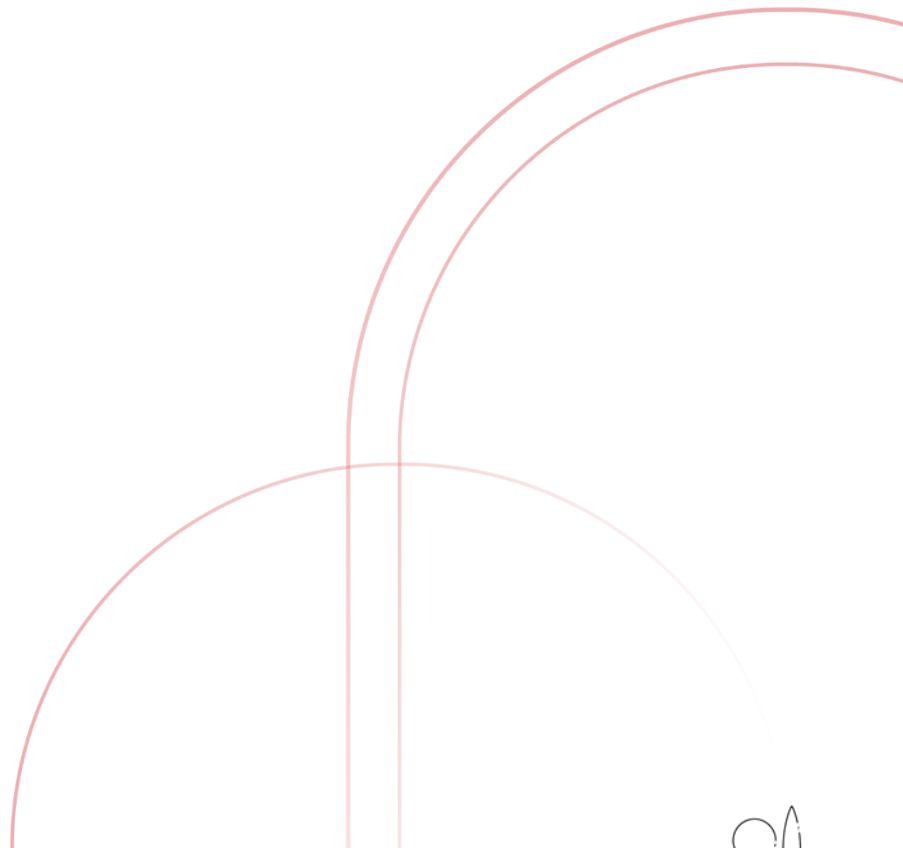
##### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- La réservation de fourreaux pour l'accueil 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.

## Titre III.

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone 1AUy



**La zone 1AUY** est une zone non équipée destinée à accueillir des activités économiques nécessitant un isolement par rapport au bourg.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Son urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone est concernée par l'aléa moyen et 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.

Une partie de la zone 1AUY est concernée par le risque de remontées de nappe.

La zone 1AUY (« La grande Haie ») en entrée Ouest conjointe avec Courteranges a fait l'objet d'une « entrée de ville » conformément aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme afin de déroger à la marge de recul de 75 mètres puisque cette zone se situe au droit de la RD619 classée voie à grande circulation.

## **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)**

- Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'habitations sauf cas visé à l'article I-2,
  - de commerce selon la définition du SCoT, sauf cas visé à l'article I-2,
  - de commerce de gros,
  - de cinéma,
  - d'équipements d'intérêt public collectif et services publics sauf cas visé à l'article I-2,
  - les centres de congrès et d'exposition,
  - les cuisines dédiées à la vente en ligne,
  - les dépôts et stockages

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

- Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de :
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hôtels,
  - autres hébergements touristiques,
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés
  - d'industrie,
  - d'entrepôt,
  - de bureau



- Sont autorisés sous conditions :
  - les logements nécessaires au gardiennage des activités autorisées à condition que leur emprise au sol soit au maximum de 90m<sup>2</sup> et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité,
- Sont également autorisées les constructions avec une surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> :
  - l'artisanat avec activité commerciale de vente de bien ou de services,
  - l'activité artisanale avec showroom,
  - le commerce au sens de la définition du SCoT,
  - le commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier,
  - les points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production,
  - les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement.

## **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 des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant 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.*

- La hauteur des constructions est limitée ne devra pas excéder 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'acrotère.
- Cette hauteur maximale ne s'applique pas :
  - aux éléments techniques (cheminées, portiques, etc...) liés aux activités,
  - aux silos.

#### **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.*

*Le retrait de la construction est mesuré horizontalement depuis les points les plus proches de la construction et de l'alignement. Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.*

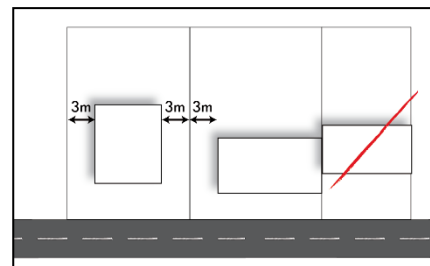
- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement de la voie.

### 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.

- Les constructions devront s'implanter :
  - avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres,
  - et/ou sur l'une des limites, la distance à l'autre limite étant d'au moins 3 mètres.



- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

Article non réglementé par le PLU.

### II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non réglementé par le PLU.

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

### Dispositions générales :

- 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- 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 ainsi que sur les fiches techniques du SCoT en annexe.

### Pour les bâtiments d'activités :

#### Toitures :

- Les teintes de couverture doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes (ton rouge vieilli à brun).
- Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre.

**Couleurs et aspect des matériaux :**

- Le ton blanc et les couleurs discordantes avec l'environnement sont interdits, exception faite des enseignes.
- Les teintes réfléchissantes, brillantes sont interdites.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.
- Les enseignes et pré-enseignes sont soumises aux règles du code de l'environnement.

**Clôtures en limite du domaine public :**

- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau de la voirie. La hauteur sera ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours d'une voirie s'il est déterminé qu'il existe un risque pour la sécurité des usagers lié à la visibilité.
  - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2,50 mètres par rapport au niveau de la voirie.
  - soit d'une grille ou un grillage d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, doublé ou non d'une haie d'essences mélangées.
- Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum), et respecter les principes de plantation ; se reporter au guide des essences du PnrFO en annexe du règlement.
- Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, la hauteur de la clôture pourra être ramenée à moins d'1,00 mètre.
- Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).  
Elles doivent être surélevées de 10 cm pour permettre le passage de la petite faune.
- Sont interdits :
  - Les clôtures constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques).
  - L'utilisation de plaques béton est interdite.
  - Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.
  - L'utilisation d'espèces végétales invasives (identifiées au guide du PNRFO en annexe).
- Cette réglementation ne s'applique pas à la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » du SCoT en annexe du présent règlement, et au GAP du PNRFO.

---

**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)**

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable en espace de pleine terre.  
Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement végétalisé perméable, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

**II-3-b- Aménagement paysager**

- Toute aire de stationnement de véhicules doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige ou moyenne tige pour 4 emplacements de stationnement.
- Les espaces verts de pleine terre devront être plantés d'essences arbustives et d'arbres. Ces plantations feront l'objet d'un traitement paysager.
- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences du PnrFO figurant en annexe du présent règlement.
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

**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.*

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup>, non compris les voies de desserte.
- Le nombre de places de stationnement nécessaire devra être déterminé en adéquation avec le nombre de personnel nécessaire à l'exploitation et/ou au bon fonctionnement du site.

### 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)

- 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

- 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 ...
- 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 peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
  - 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)

- 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

###### Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit répondre aux exigences du SPANC et être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

###### Eaux pluviales :

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

- La réservation de fourreaux pour l'accueil 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.



## 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. 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.

La zone A comprend :

- un secteur Ae1 correspondant au centre éducatif fermé,
- un secteur Ae2 correspondant à la station d'épuration,
- un secteur An inconstructible, il correspond aux entrées de ville qui représentent un enjeu paysager fort.

La zone A est concernée par les zones humides effectives définies par le Parc naturel de la Forêt d'Orient.

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.

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.

Des bâtiments sont identifiés par le symbole \* afin de permettre leur changement de destination, sans nuire à la préservation de la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Dans la zone A, sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU des éléments de patrimoine bâtis.

La zone est concernée par le passage de réseaux publics de transport d'électricité

## **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)**

- Dans la zone A sont interdits :
  - Tous les changements de destination et les constructions et installations sauf cas visés à l'article I-2,
  - La construction de parc éolien et de méthaniseur.
- Dans le secteur An uniquement, sont interdites toutes les constructions.
- Dans le secteur Ae1 uniquement, sont interdites toutes les constructions sauf cas visés à l'article I-2.
- Dans le secteur Ae2 uniquement, sont interdites toutes les constructions sauf cas visés à l'article I-2.



---

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

- Les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole sous condition de se situer dans la continuité du village ou d'une exploitation existante ou en dehors des espaces proches du rivage dans les conditions prévues au L.121-10 CU.
- 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 de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les annexes des constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions et installations et les changements de destination à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des parcs éoliens et des méthaniseurs.
- Les constructions et installations liés aux équipements d'énergies renouvelables hydroélectriques.
- Les éléments de patrimoine bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation, sont soumis à permis de démolir.  
Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :
  - les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnement des façades seront maintenus,
  - les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés,
  - les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés,
  - les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) seront maintenus ou restaurés. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine,
  - les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets...) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.



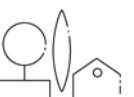
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone A.
- Dans le secteur Ae1 uniquement, sont autorisés les constructions et installations à destination d'hébergement, dans la limite de 35 % d'emprise au sol et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Les extensions et constructions ne seront autorisées qu'à l'intérieur du périmètre du bâti existant.
- Dans le secteur Ae2 uniquement, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des lieux de culte, dans la limite de 40% d'emprise au sol. Les extensions et constructions ne seront autorisées qu'à l'intérieur du périmètre du bâti existant.
- Est admis pour les bâtiments identifiés par le symbole \*, le changement de destination des constructions à destination de logements.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## 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)

- Dans la zone A, secteurs exclus, pour les constructions à destination d'exploitation agricole
  - La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole ~~est limitée~~ ne devra pas excéder 12 mètres au faitage.
  - Cette hauteur maximale ne s'applique pas :
    - aux éléments techniques (cheminées, portiques, etc...) liés aux activités,
    - aux silos.
- Dans la zone A, secteurs exclus, pour les constructions à destination d'habitation :
  - La hauteur est limitée à R+1 + combles en respectant les dispositions suivantes :
    - 10 mètres au faitage,
    - 7 mètres à l'égout.
  - Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.
  - La hauteur maximale des dépendances, annexes ou extensions à la construction principale est fixée à 5 mètres au faitage ou au point le plus haut sans dépasser la hauteur de la construction sur laquelle elle s'accôle.  
Toutefois dans le cadre de la réhabilitation d'une construction ou de la création d'une extension, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée sans être augmentée.
- Dans le secteur Ae1 uniquement :
  - La hauteur des constructions à destination d'hébergement est limitée à la hauteur des bâtiments existants. Toutefois dans le cadre de la réhabilitation d'une construction ou de la création d'une extension, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée sans être augmentée.



- Les extensions auront une hauteur maximale inférieure ou égale à celle des constructions existantes.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Dans le secteur Ae2 uniquement :
  - La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 5 mètres au point le plus haut.
  - Les extensions auront une hauteur maximale inférieure ou égale à celle des constructions existantes.
  - Ces règles ne s'appliquent pas :
    - Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
    - À la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

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

#### Note :

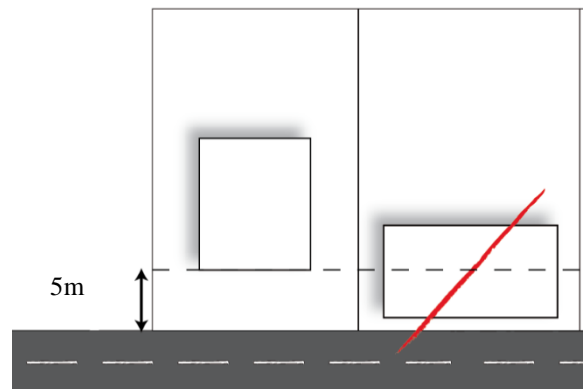
*L'alignement au sens du présent règlement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé.*

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

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

#### Dans la zone A et ses secteurs :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres de l'alignement



- Les autres constructions seront implantées :
  - Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales
  - Avec un recul minimum d'au moins 3 mètres de l'alignement des autres voies.
- Les annexes et les extensions des habitations existantes, ne peuvent être érigées à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau, sauf dans le cas de la création d'un équipement d'intérêt général exploitant l'énergie hydraulique.



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

#### Dans la zone A et ses secteurs

- Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'une limite séparative se situant en zone urbaine et/ou à urbaniser, toute construction devra s'implanter avec un recul minimal de 15 mètres.

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

#### Dans la zone A et ses secteurs

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

### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

#### Dans la zone A, secteurs exclus :

- L'emprise au sol des extensions des constructions à vocation de logement existantes est limitée à 50m<sup>2</sup> et une extension par habitation existante.
- L'emprise au sol des annexes des constructions à vocation de logement existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.

Dans le secteur Ae1 uniquement, les constructions devront respecter une emprise au sol cumulée de 35% de la surface de ce secteur.

Dans le secteur Ae2 uniquement, les constructions devront respecter une emprise au sol cumulée de 35% de la surface de ce secteur.

Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière classée en zone A.

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

### **1.Dispositions générales : pour toutes les constructions :**

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- 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 ainsi que sur les fiches techniques du SCoT en annexe.
- Toute architecture de style marqué et d'inspiration étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).



## **2. Pour les constructions à vocation agricole**

### **Forme des toitures :**

- Les toitures doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum.

### **Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les couleurs de façades et des toitures devront s'appuyer sur les recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient ainsi que sur les fiches techniques du SCoT en annexe.
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
- Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.

**Toutes les autres clôtures non situées en limite du domaine public** doivent être surélevées de 10 cm pour permettre le passage de la petite faune.

## **3. Constructions à destination d'habitation**

Les dispositions de l'article II-2 de la zone UA s'appliquent pour les constructions à destination d'habitation et les clôtures en limite du domaine public

## **4. Constructions à destination d'équipements autorisés dans les secteurs Ae1 et Ae2**

Il convient de se référer aux recommandations du Guide Architectural et Paysager du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

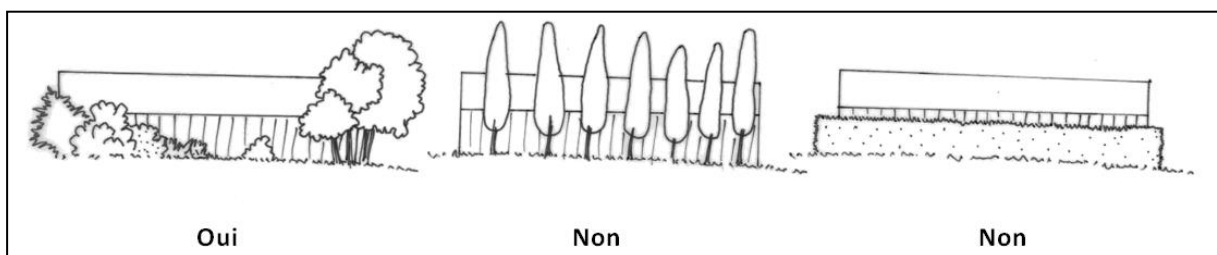
## **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **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**

- Un accompagnement végétal de taille adaptée doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations agricoles et des dépôts; conformément aux schémas suivants :



- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
- L'introduction espèces invasives avérées, listées dans le guide des essences du PnrFO, est interdite.
- 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.

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

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

### **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)**

- 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**

- 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 ...
- 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 peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
  - 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)**

- 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**Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit répondre aux exigences du SPANC et être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

Eaux pluviales :

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

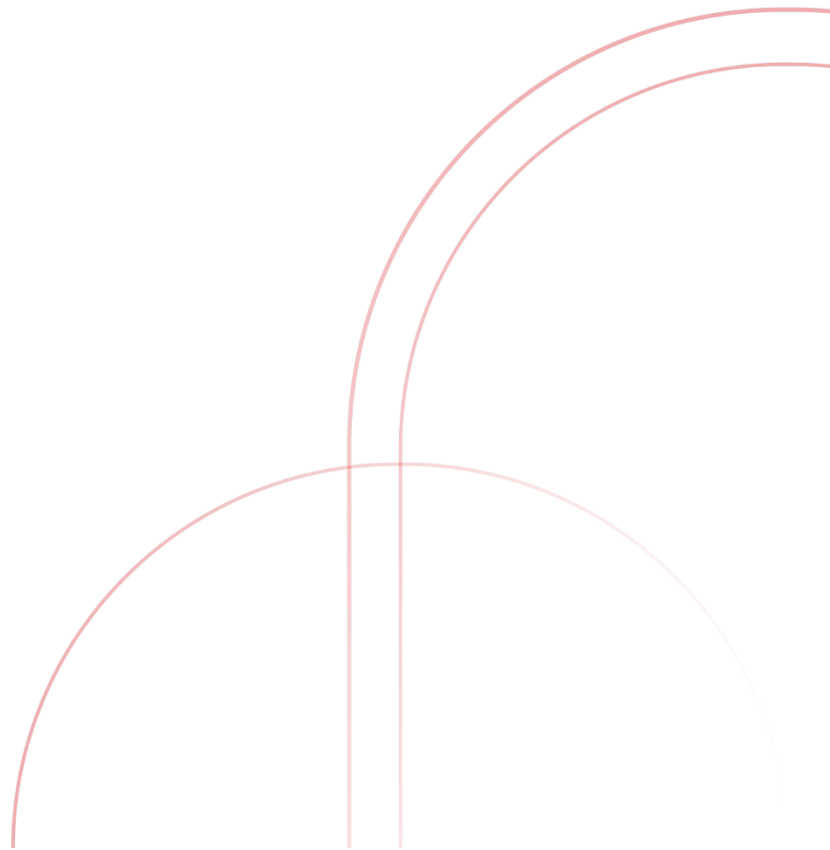
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.



## 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 des secteurs :

- **Nj** : secteur naturel de jardin potagers.
- **Np** : un secteur protégé en raison de motifs environnementaux et paysagers.

La zone est concernée par les **zones humides** effectives définies par le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

La zone est concernée par les **aléas moyen et 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.

Une partie de la zone est concernée par l'application des articles L. 121-16 à 20 du code de l'urbanisme au sein de la **bande littorale de 100 mètres** tel que définit sur le règlement graphique.

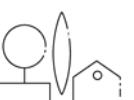
Des **chemins** sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU, les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

La zone est concernée par le passage de réseaux publics de transport d'électricité

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

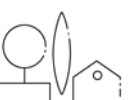
### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

- Dans la zone N et ses secteurs, sont interdits :
  - Tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.
  - La construction de parc éolien et de méthaniseur.
  
- Dans les espaces identifiés comme zones humides effectives du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.



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

- Dans la zone N uniquement, secteurs Nj et Np exclus, sont autorisés :
  - Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50m<sup>2</sup>.
  - Les annexes aux constructions existantes 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 50m<sup>2</sup> par habitation existante.
  - Les constructions et installations liés aux équipements d'énergies renouvelables hydroélectriques.
- Dans le secteur Nj uniquement, sont autorisés les abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à raison d'un abri par unité foncière.
- Dans le secteur Np uniquement, sont autorisés les aménagements légers prévus aux articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'Urbanisme :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
    - les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration,
    - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
    - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
    - les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
  - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
  - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
  - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dans la limite d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>,
    - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
    - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.
  - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
  - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.



- Dans la bande littorale de 100 mètres, telle que définie sur le règlement graphique et en dehors des espaces urbanisés, seules sont autorisées les constructions et installations prévues à l'article L.121-17 CU.
- Sont autorisés, les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU 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,
  - si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalent sur l'unité foncière.
- Dans la zone N, les éléments de patrimoine bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation, sont soumis à permis de démolir.  
Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment

## **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)**

- Dans le secteur Nj uniquement, les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,5 mètres au point le plus haut.
- Dans la zone N, secteurs Nj et Np exclus :
  - La hauteur maximale des constructions, dépendances, annexes ou extensions à la construction principale est fixée à 5 mètres au faitage ou au point le plus haut sans dépasser la hauteur de la construction sur laquelle elle s'accroche. Toutefois dans le cadre de la réhabilitation d'une construction ou de la création d'une extension, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée sans être augmentée.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
  - à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.



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

Dans la zone N et le secteur Nj, secteur Np exclu :

- Aucune construction ne peut être érigée à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau, sauf dans le cas de la création d'un équipement d'intérêt général exploitant l'énergie hydraulique.
- Dans toute la zone et ses secteurs, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum 5m par rapport à l'alignement des voies.

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

Dans la zone N et le secteur Nj, secteur Np exclu :

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

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

Dans la zone N, secteurs Nj et Np exclus :

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

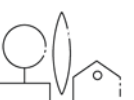
**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

- Dans la zone N, secteurs exclus :

- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 50m<sup>2</sup> et une extension par habitation existante.
- L'emprise au sol des annexes des constructions existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.
- Dans le secteur Nj uniquement, les abris de jardin devront respecter une emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup>, à raison d'un abri par unité foncière.

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

- 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, 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.
- Toute architecture de style marqué et d'inspiration étrangère à la région est proscrite (chalet, mas provençal...).



- Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.
- 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.

### **Formes des constructions :**

- Lors de travaux de rénovation ou de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment.

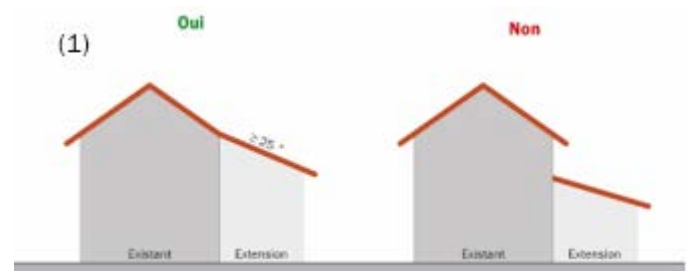
Ainsi, tout projet devra rechercher :

- Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
- Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage,...).
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

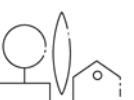
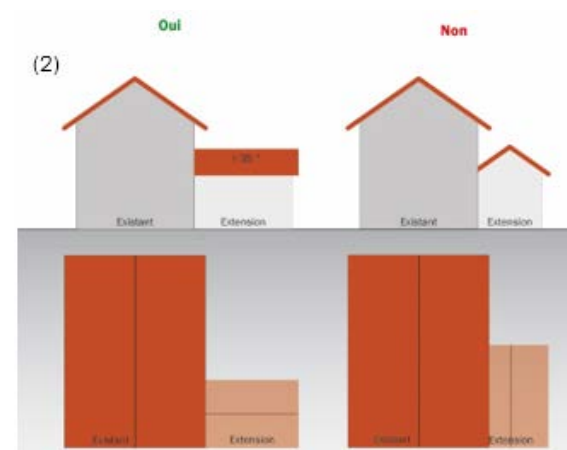
### **Toitures :**

- Les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimums, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.

- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° et se trouve dans le prolongement du rampant existant (schéma 1),



- Dans le cas d'une extension à 2 pans, celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante et présenter une pente supérieure à 35° (schéma 2).



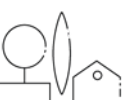
- Les toitures plates sont autorisées pour des extensions ponctuelles et éléments de liaisons dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- Les toitures des annexes peuvent avoir un toit à un seul pan et/ou présenter une pente moindre sans être toutefois inférieure à 15°.
- Toute toiture admettant une pente doit comporter des débords, notamment en pignon, exception faite des pignons implantés en limite séparative.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente, la couleur et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Les tons des couvertures doivent être rouge vieilli à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - aux piscines, vérandas et serres de jardins,
  - aux ombrières photovoltaïques, végétalisées ou autre,
  - aux extensions et aux annexes qui doivent être de la même teinte que la construction principale.

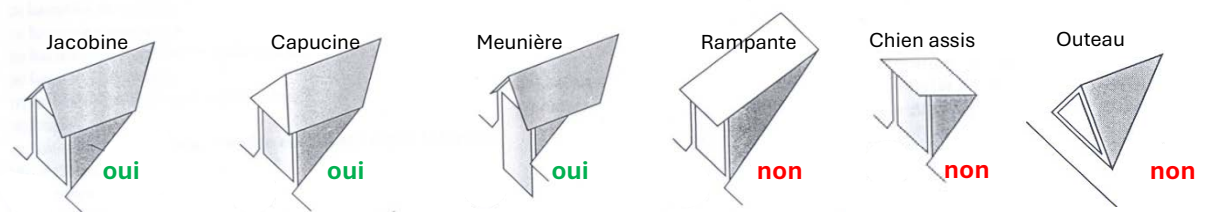
### **Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les revêtements de façade doivent être :
  - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
  - de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et teinte gris clair) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints.
  - de ton rouge à brun pour les briques et les bardages,
  - de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.
- Les façades et les soubassements s'ils existent devront présenter une distinction d'aspect.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., les revêtements collés et les enduits texturés sont interdits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

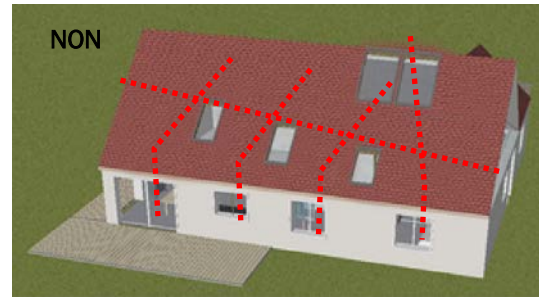
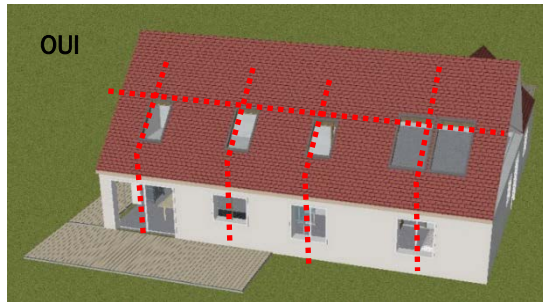
### **Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :**

- L'éclairage des combles pourra être assuré par :
  - des ouvertures en pignon,
  - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
  - des fenêtres de toit.
- La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et de outeaux est interdite ; cf. schémas ci-après





- Une harmonie d'alignement devra être recherchée entre les fenêtres de toits et les baies des étages inférieurs. Cette harmonie devra également être recherchée entre les fenêtres de toit s'il y en a plusieurs.



- Les coffrets (ex : coffrets de volets roulants, ...) doivent être placés dans les encadrements des baies et pas être installés en débord du nu de la façade.

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

- Les clôtures seront constituées d'un des éléments suivants :
  - Soit un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport au niveau de la voirie. Les éléments de barreaudage des dispositifs à claire-voie (piquets, lames, etc) devront présenter un espacement de minimum 10 cm.
  - Soit un grillage ou panneau grillagé de ton foncé doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur à l'exception de murs dit « technique » permettant l'accueil d'éléments de type boîte aux lettres, encadrement de compteurs, etc...) et pour une longueur maximum de 2 mètres et une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- Les murs pleins existants pourront être réhabilités et réparés sans pour autant être agrandis.
- Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum), et respecter les principes de plantation ; se reporter au guide des essences du PnrFO en annexe du règlement.
- Dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours, pour des raisons de sécurité, la hauteur de la clôture pourra être ramenée à moins d'1,00 mètre.
- Sont interdits :
  - Les clôtures constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques).
  - L'utilisation de plaques béton est interdite.



- Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.
- L'utilisation d'espèces végétales invasives (identifiées au guide du PNRFO en annexe).
- Cette réglementation ne s'applique pas à la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » du SCoT en annexe du présent règlement, et au GAP du PNRFO.

**Toutes les autres clôtures non situées en limite du domaine public** doivent être surélevées de 10 cm pour permettre le passage de la petite faune.

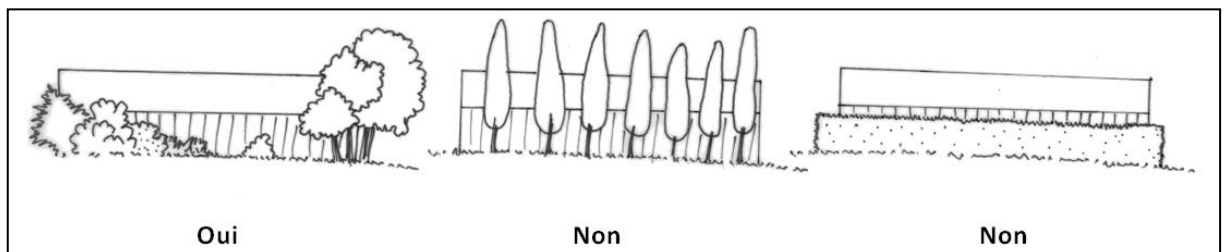
### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

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

- Pour les constructions nouvelles, un minimum de 70 % de la surface de l'unité foncière doit être non-imperméabilisée sauf pour le secteur Nt où cette emprise n'est pas règlementée.
- Toutefois, les surfaces de stationnement devront être réalisées dans des matériaux perméables.

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

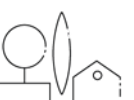
- Un accompagnement végétal de taille adaptée doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations forestières et des habitations, conformément aux schémas suivants : Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.



- L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe). L'introduction d'espèces invasives avérées, listées dans le guide des essences du PnrFO, est interdite.

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

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.



**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)**

- 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**

- 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 ...
- 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 peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
  - 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)**

- 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**Eaux usées :

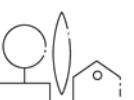
- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit répondre aux exigences du SPANC et être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

Eaux pluviales :

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

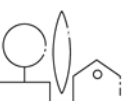
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.



## **Titre VI.**

# **Terrains classés 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.

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<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre III du code forestier.

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



## Titre VII.

# Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et descriptif des bâtis identifiés



Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés dans les documents graphiques.

### **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 et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

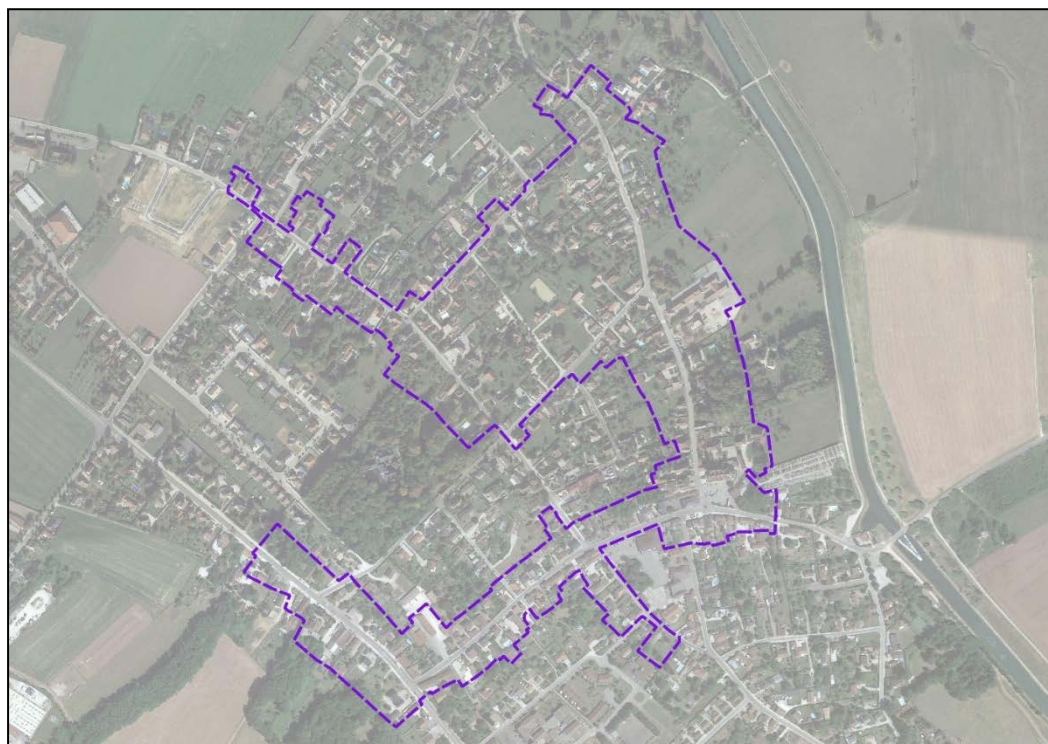
La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés, ...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.

### **Identification des éléments de paysage et de patrimoine bâti :**

- **Périmètre de préservation du bâti ancien :**

La commune de Lusigny-sur-Barse regorge d'un patrimoine varié, notamment de nombreuses constructions aux traits caractéristiques de différentes époques. Le présent document a vocation à présenter les différents types de bâti qui existent à Lusigny-sur-Barse afin de démontrer l'importance de leur préservation. Ces constructions ont été repérées lors d'une visite de terrain organisée par la commune.

*La carte ci-dessous présente le périmètre dans lequel se trouve la majorité de ces constructions.*



*Maisons agricoles à cour fermée*

La maison agricole à cour fermée est une forme de bâti très présente en Champagne humide. Elle se caractérise par juxtaposition de bâtiments à usages divers. L'habitation en longère et les bâtiments nécessaires à l'exploitation s'organisent autour de la cour nécessaire aux travaux agricoles et manœuvres des véhicules.

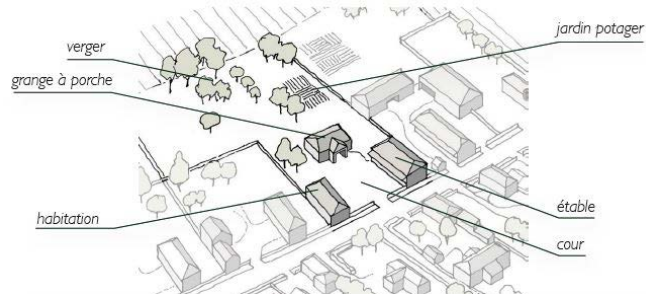


Schéma issu du GAP du PNRFo



Rue du Pré Naudet



Rue du Maréchal Joffre

*Granges des fermes à cour*

La grange est un élément phare de la ferme sur cour, elle fait généralement face à l'entrée.

A Lusigny-sur-Barse on retrouve des granges :

- A plan carré ou rectangulaire,



Rue du Maréchal Foch



- Avec un porche ou deux, ou bien pas de porche,

*Rue du Pré Naudet*



#### Porterue

Certaines de ces fermes à cour possèdent une « porterue », cette dernière servait à décharger les charrettes à l'abri de la pluie. Ces éléments d'architecture sont devenus très rares car incompatibles avec les dimensions des engins agricoles modernes, certaines fermes réhabilitées en logement ont pour autant conservé leur « porterue ».



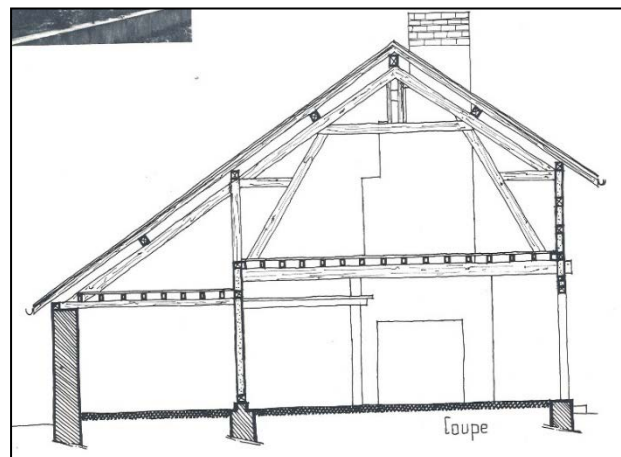
*Rue Georges Clémenceau*

Ces constructions sont les témoins de l'identité agricole et rurale de Lusigny-sur-Barse, elles constituent des repères importants tant pour le paysage urbain que pour l'identité locale.



Maisons dite « basse-goutte »

A Lusigny-sur-Barse on retrouve plusieurs maisons dites à « basse-goutte ». Sur ce type de construction, la façade arrière est exposée Ouest ou Nord-Ouest (vents dominants), de façon à protéger l’habitation des intempéries et du froid ; les ouvertures et entrées sont donc situées sur la façade principale.



*Coupe extraite de Le bâti ancien en champagne*



*Place Maurice Jacquinet*



*Rue du Maréchal Foch*

Plusieurs maisons basses gouttes ont été construites à Lusigny-sur-Barse, construction typique de la Champagne, ce modèle architectural ancre manifestement la commune dans son territoire.

Maisons de maître

La maison de maître apparaît au début du XIXème siècle. Construction en pan de bois à vocation d’habitat, elle est le témoin de l’apparition de la maison à vivre.

Ces maisons ne sont pas majoritaires à Lusigny-sur-Barse mais les quelques-unes encore présentes participent grandement à la qualité du paysage urbain de la commune.



*Avenue Pierre Gomand*



### Maisons bourgeoises

Le développement des bourgs commerçants à la fin du XIXème siècle a créé les conditions d'un habitat affranchi des usages agricoles. Les maisons prennent de la hauteur.



*Rue Georges Clémenceau*



*Avenue Pierre Gomand*

La majorité de ces constructions se trouvent le long des axes principaux de la commune, la RD671 et la rue Clémenceau.

### La gare de Lusigny-sur-Barse

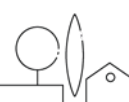
La gare de Lusigny-sur-Barse n'est aujourd'hui plus desservie, elle a cependant connu son heure de gloire notamment grâce à sa reproduction par la marque Jouef, spécialisée dans les trains-jouets électriques. Ce bâtiment représente un élément clé de l'histoire de Lusigny-sur-Barse, ainsi il est important de le préserver notamment afin de préserver ses caractéristiques architecturales si le site venait à être réhabilité. Cette identification doit permettre de freiner les dégradations du bâtiment par le propriétaire.



*Gare de Lusigny, Jouef.*

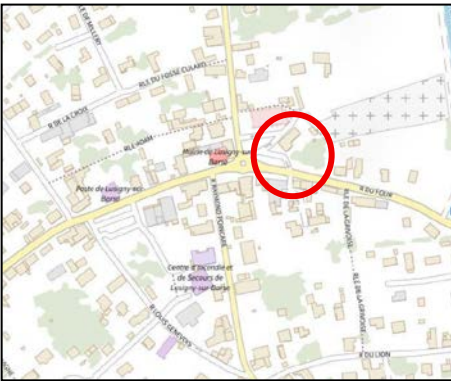

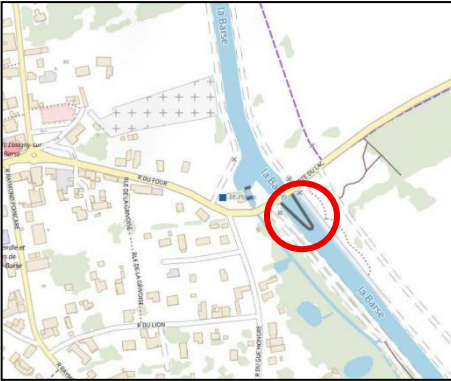

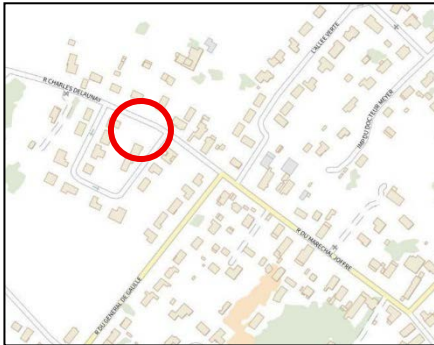



*Vue sur la Gare de Lusigny depuis la rue de la Gare  
Photo 2025.*


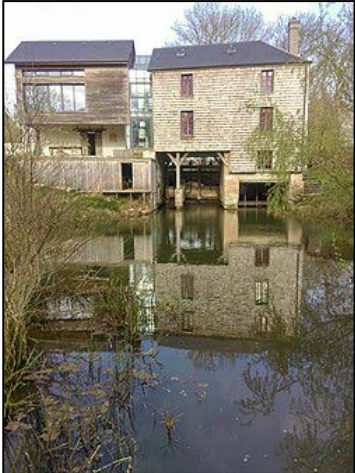


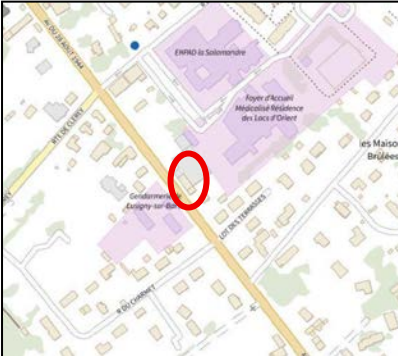





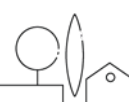
• **Liste des éléments de patrimoine :**

En complément de ces constructions aux caractéristiques architecturales et au passé unique, des éléments ponctuels participant à la qualité paysagère de la commune ont été identifiés. Il s'agit de constructions ou d'éléments bâtis singuliers qui se distinguent des ensembles architecturaux que l'on retrouve dans la commune de par leur composition, leur rôle ou leur histoire.

Dénomination	Localisation	Description	Photo
Eglise Saint-Martin		Eglise du XVI <sup>e</sup> siècle	
« L'Eau », sculpture de Klaus Rinke		Sculpture suspendue au-dessus du canal de la Barse	
Croix			



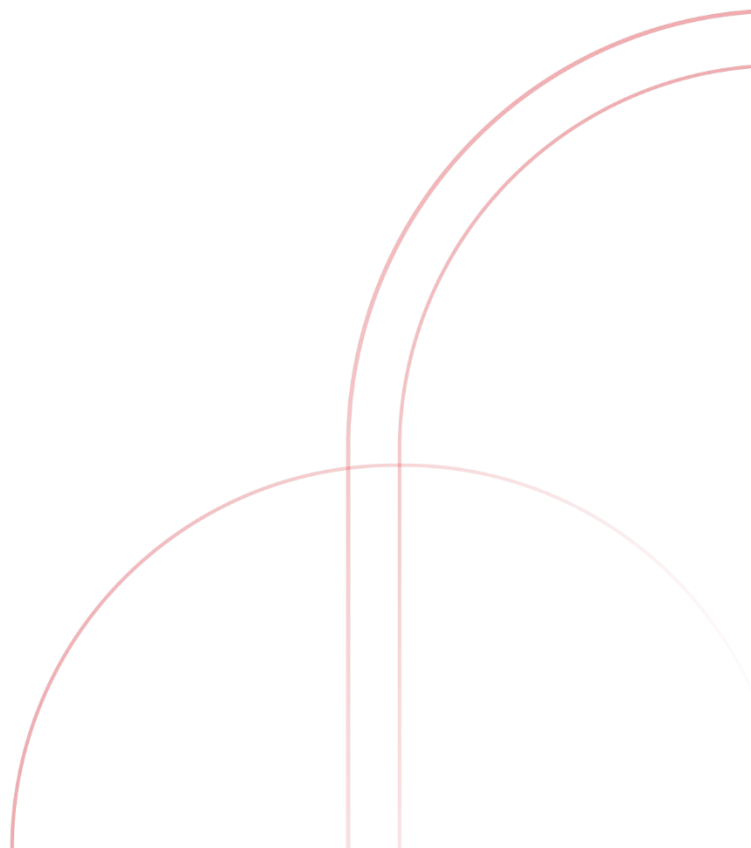
Dénomination	Localisation	Description	Photo
Moulin de Larrivour		Ancien moulin de l'abbaye de Larrivour, réhabilité en habitation	
Ancienne abbaye		Ancienne abbaye cistercienne du XIIème siècle	 <i>Source : Inventaire Grand Est</i>
Mur avec des os de chevaux		Mur arborant des os de chevaux. Ossements recueillis suite à une bataille entre des troupes napoléoniennes et étrangères en 1814.	
Gare de Lusigny		Gare aujourd'hui hors service	



## **Titre VIII.**

# **Article L.151-38 du Code de l'Urbanisme**

## **Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer**



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 :**

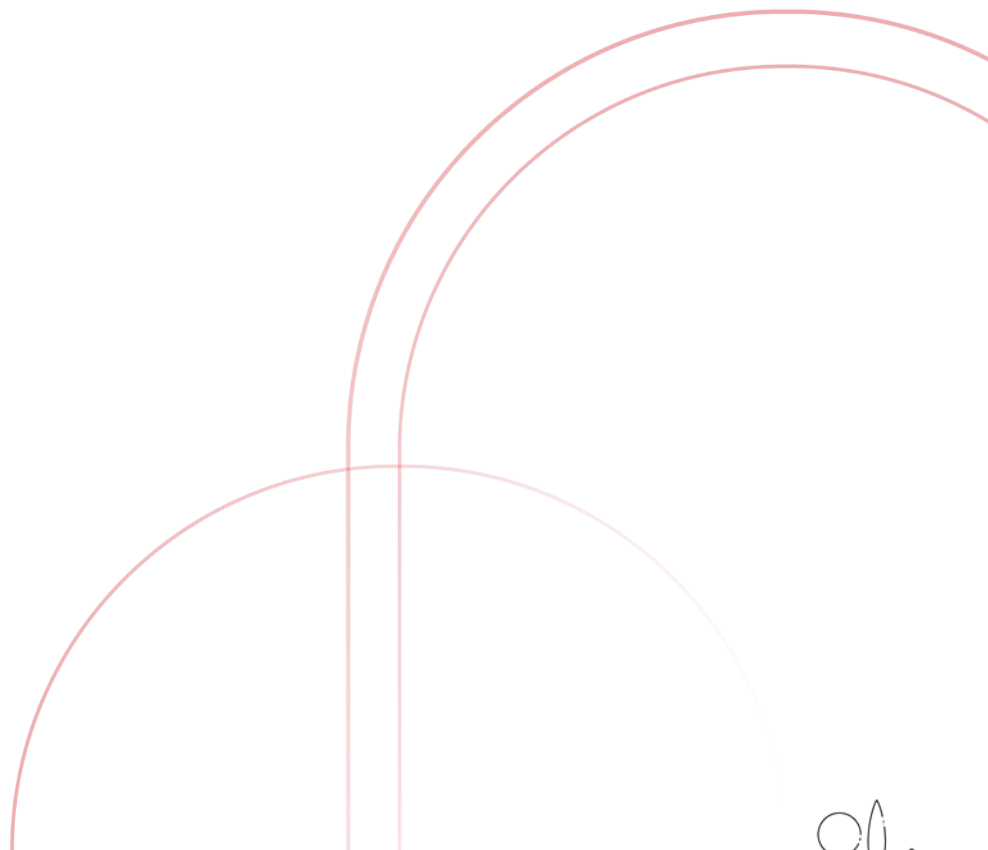
Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service 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





# Guide des essences végétales ARBRES ET ARBUSTES

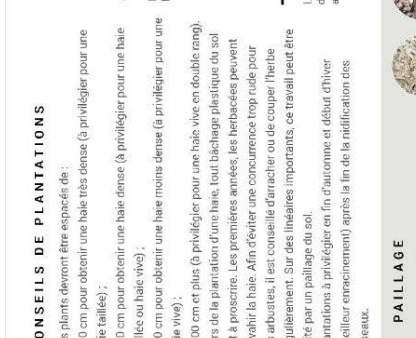
## CONSEILS DE PLANTATIONS

Les plants doivent être espacés de :

- 50 cm pour obtenir une haie très dense (à privilégier pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie moins dense (à privilégier pour une 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 bouchage plastique du sol est à proscrire. Les premières années, les herbes peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage du sol.

Plantations à privilégier en fin d'automne et début d'hiver (meilleur enracinement) après la fin de la nidification des oiseaux.



## PAILLAGE

**Pourquoi pailler ?**

- Limiter le développement des adventices en les privant de lumière.
- Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
- Un sol nettoyé et travaillé au préalable : réduire le risque de gel des racines en hiver.
- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.
- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

**Comment procéder ?**

- Un emplacement délimité : une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou dépasser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
- Choisir la provenance : privilégier un paillage de provenance peu éloignée qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, pailler les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.

**Le sol doit être parfaitement déchaussé au préalable ;**

- Un sol nettoyé et travaillé au préalable : réduire le risque de gel des racines en hiver.
- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'auxiliaires qui enrichissent le substrat.
- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

## LA HAIE CHAMPÊTRE

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

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (plus de 3 m)
- densité élevée
- base garnie d'herbacées
- entretien adapté : pas de désarbrogement au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille
- diversité (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème
- plantations aléatoires plutôt que régulières
- laisser se développer les drageons et semis naturels

## Les avantages HAIE MIXTE

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

### PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

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


**Comment procéder ?**

- Un emplacement délimité : une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou dépasser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
- Choisir la provenance : privilégier un paillage de provenance peu éloignée qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, pailler les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.

### 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'effouffent de grandes branches aqueuses, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

### Nous contacter

Parc naturel régional de la Forêt d'Orient  
Maison du Parc 11270 Phéry  
Aube-en-Champagne (France)  
03 80 23 43 30 88  
info@pnrfo.org / www.pnrfo-orient.fr  
FR Parc naturel régional de la Forêt d'Orient  
3100 41405

Un territoire qui s'inscrit dans l'histoire  
Les principaux financeurs du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient  
Grand Est  
Aube  
Le Conservatoire  
Europe  
France  
Aube  
Le Conservatoire





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.



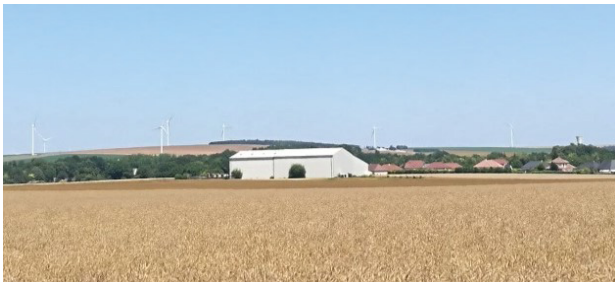
Lorsqu'il n'est pas possible de s'installer à proximité de l'exploitation, pour des raisons de taille de bâtiment, d'impératifs techniques, de respect d'un périmètre d'éloignement..., une implantation isolée peut être envisagée. Formes et couleurs du bâti traditionnel peuvent toujours être pris comme 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.

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

Éviter 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.

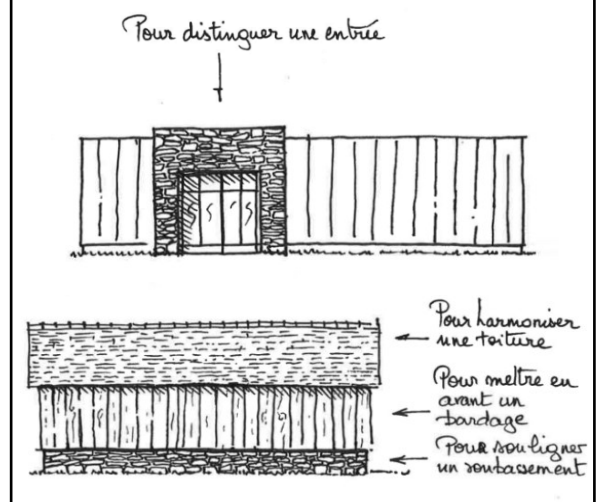
*Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.*



### 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 FNRFQ, 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

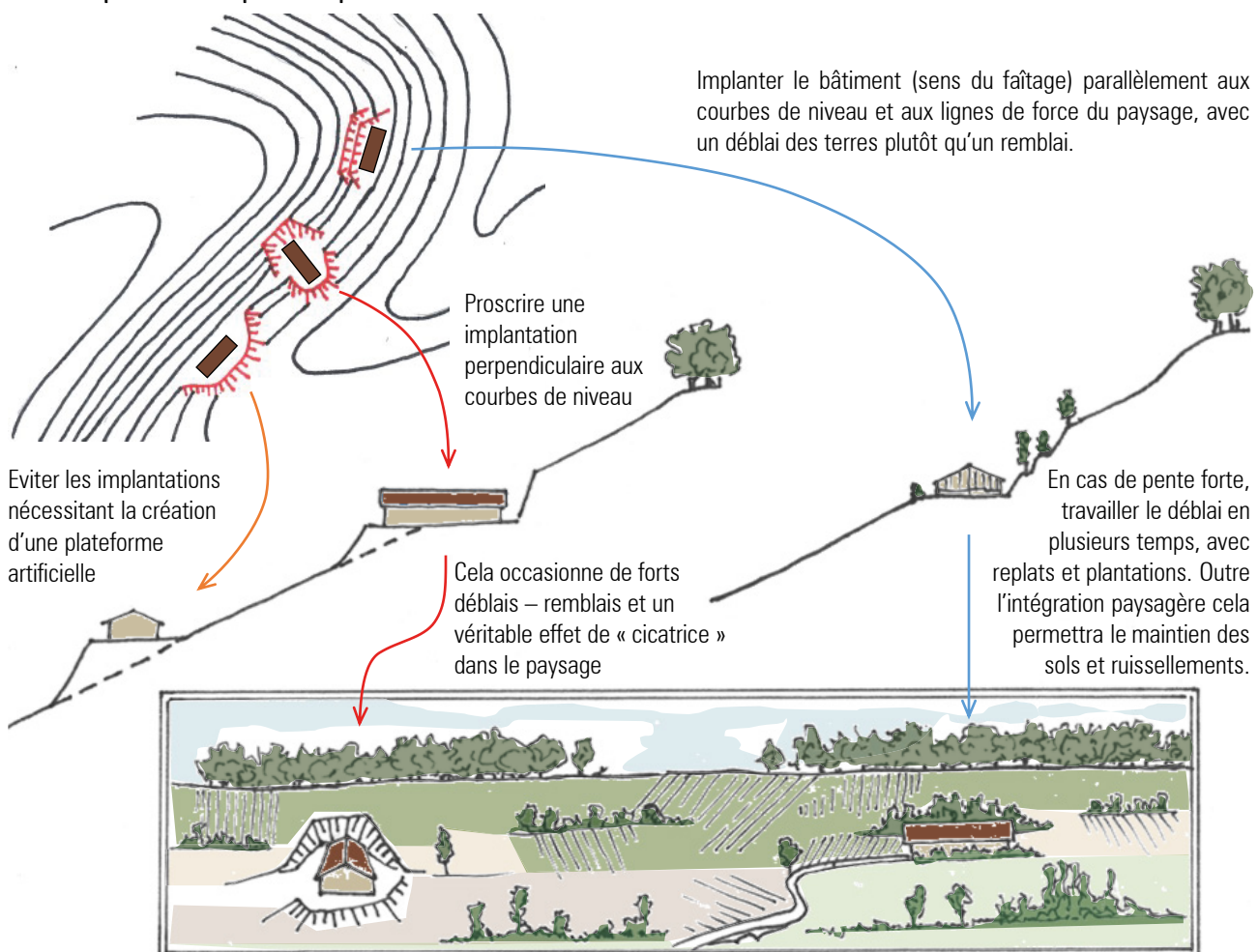
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée** 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 étageant 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 :

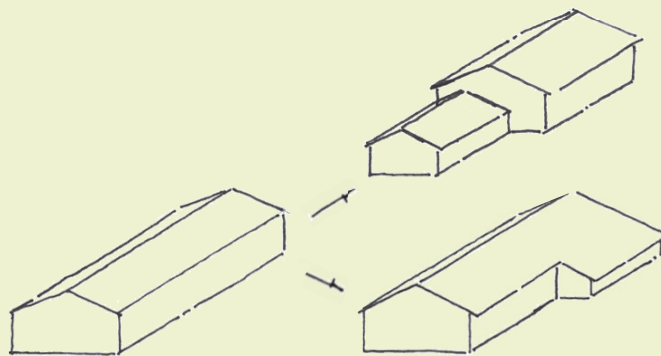
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec 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.*



Photo : GIPEBLOR



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

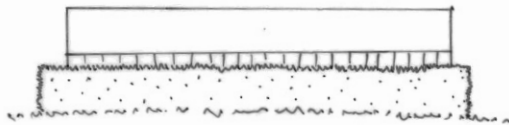
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

## Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

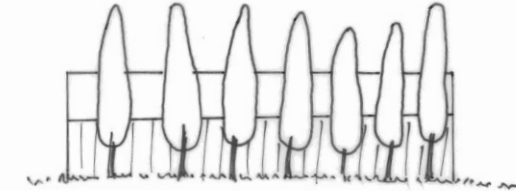
### Fausse bonne idée :

Chercher à cacher un bâtiment  
 (haie taillée rectiligne d'une seule  
 espèce)

Bâtiment souligné ☹



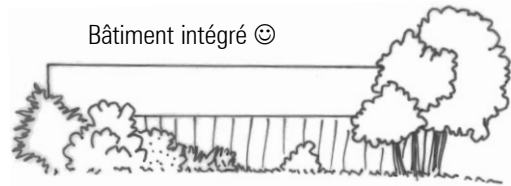
Bâtiment signalé ☹



### 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



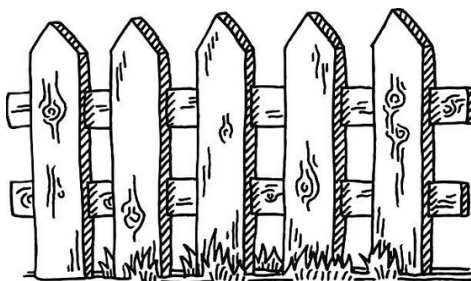
*Photo : CAUE, Jura*



*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

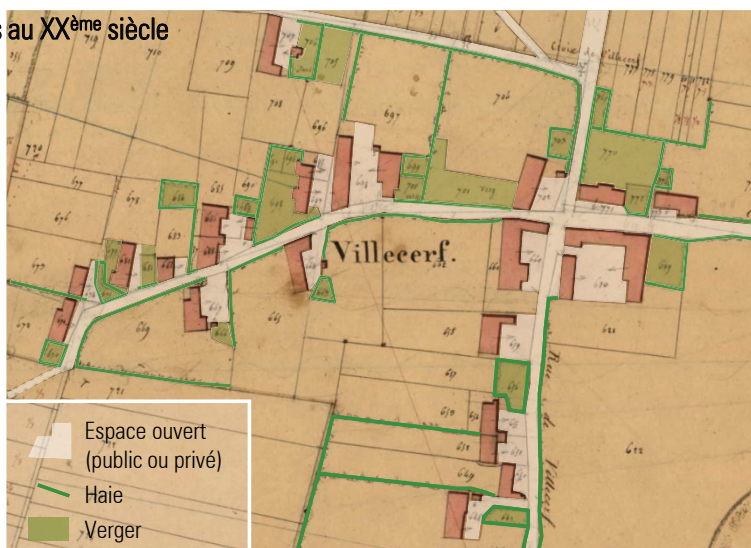
En principe, les clôtures ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable. Cependant, les clôtures non-agricoles doivent faire l'objet d'une **demande de Déclaration Préalable (DP)** dans les abords des monuments historiques, dans les sites patrimoniaux remarquables (ZPPAUP, AVAP...) ou dans 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.



Un village champenois au XX<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup>, 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.



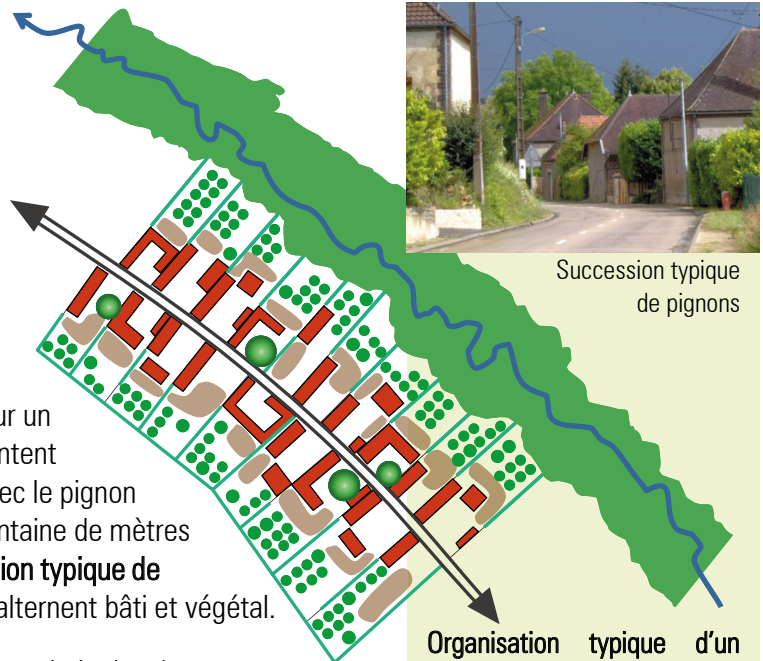
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

## 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 **écran 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.



Succession typique de pignons

### Organisation typique d'un village de Champagne

-  Rivière, ses boisements (ripisylve) et prairies
-  Un bâti longiligne (longère) et orienté au sud, sud-est
-  Arbre remarquable
-  Haie basse
-  Potager, cultures vivrières
-  Verger



Un village Barrois niché dans le relief et les vergers



Un terroir, deux ambiances



## 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.

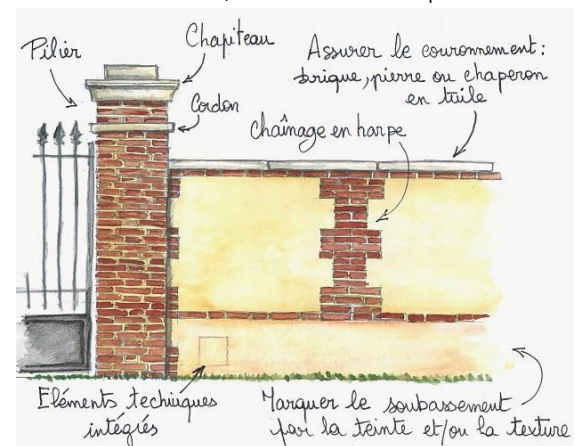
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

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

La grille métallique : sans ou avec mur bahut

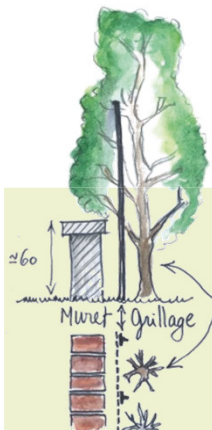


S'inspirer des modèles locaux pour éviter les murs monotones, massifs ou excentriques



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).

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.

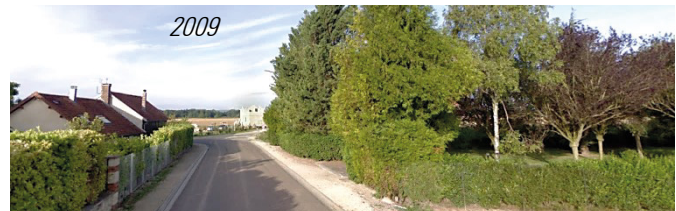
- Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.

- 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 ocré 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.

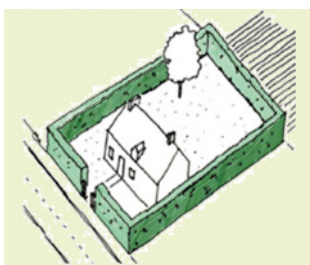
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

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 ».

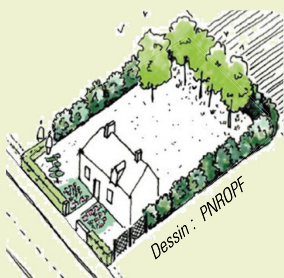
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès 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....

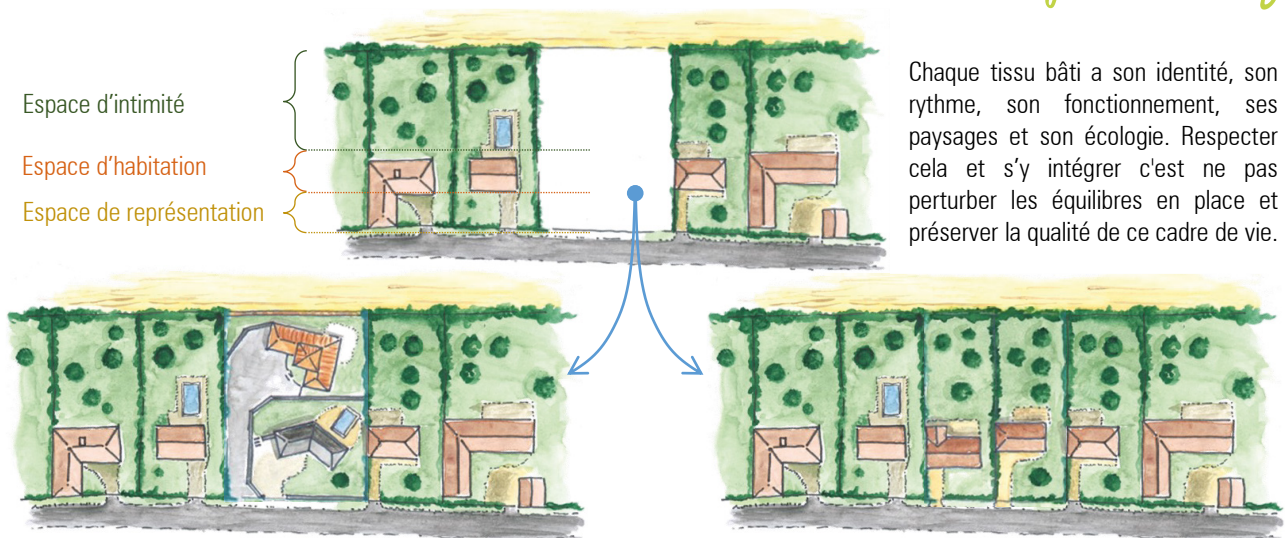
### S'intégrer à la trame paysagère et écologique en place

- 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.



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.

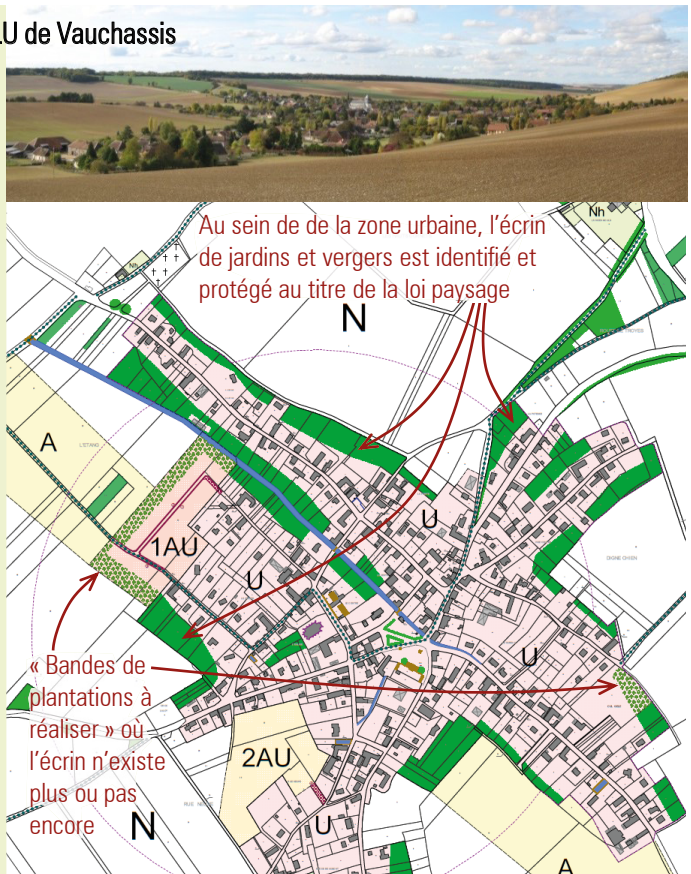
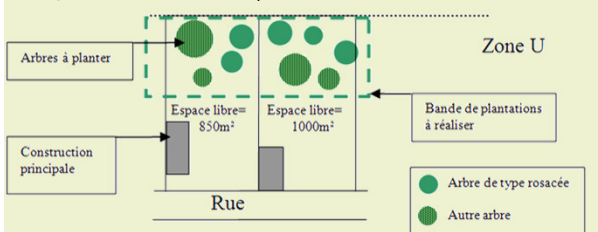
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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 m<sup>2</sup> 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 :

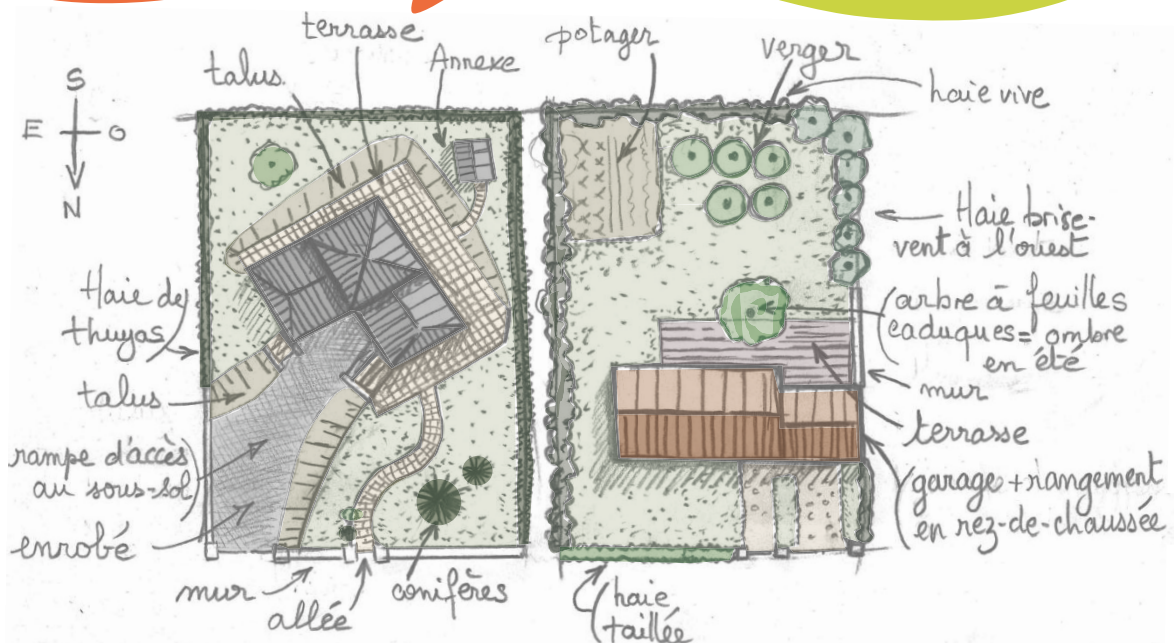
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



Une grille est souvent difficile à franchir surtout à la vue de tous ☺

### Fausse bonne idée :

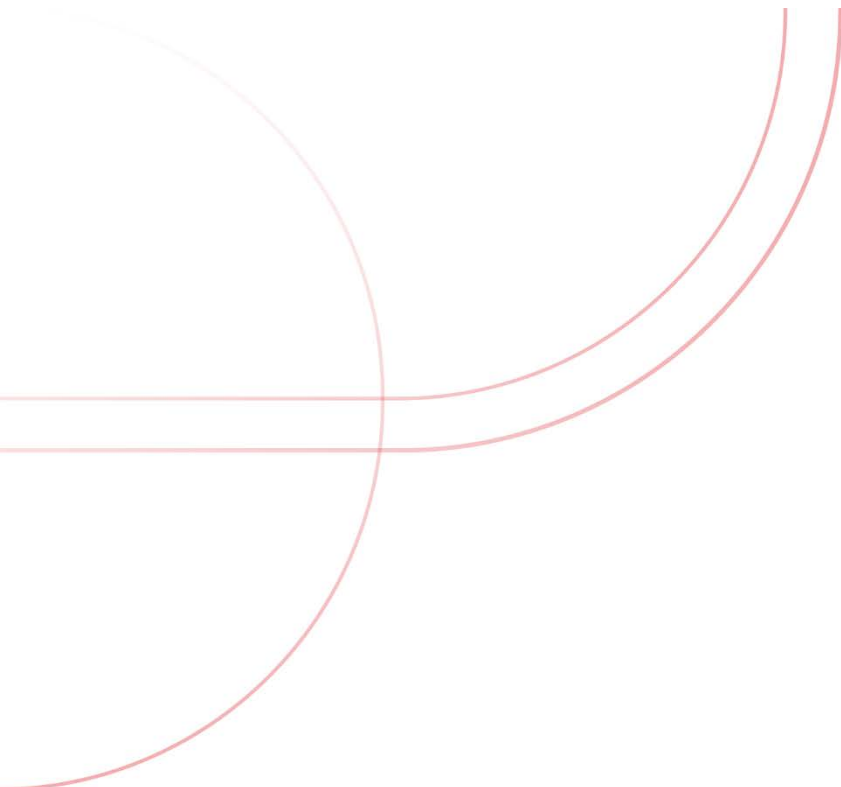
J'implante la maison que j'ai choisie sur catalogue au milieu de ma parcelle car toutes les façades ont des fenêtres. Et puis ça me permet d'aménager la rampe d'accès au sous-sol !



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 ☹

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](http://www.perspectives-urba.com)**

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

[perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)

