

Département de l'AUBE

Commune de : **La Rivière-de-Corps**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération
du 14 Octobre 2024
approuvant la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

The image shows a handwritten signature in blue ink over a horizontal line. To the right of the signature is a circular official stamp of the commune of La Rivière-de-Corps, featuring a coat of arms and the text 'LA RIVIERE-DE-CORPS' and '10440'.

Révision du PLU prescrite le 22 Avril 2021

PLU approuvé le 07 décembre 2006

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Bis, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU	7
ARTICLE 5 - DEFINITIONS.....	8
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	10
CHAPITRE 2 - ZONE UL.....	19
CHAPITRE 3 - ZONE UY.....	24
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
CHAPITRE 1 - ZONE 1AUA	29
CHAPITRE 2 - ZONE 1AUB.....	37
CHAPITRE 3 - ZONE 1AUC.....	45
CHAPITRE 4 - ZONE 1AUY	51
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	57
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	62
 TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	67
 TITRE VII - ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	68
 TITRE VIII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	70
 TITRE IX - ANNEXES.....	71

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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 :

(ancien article Art. R.111-15)

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

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :
(ancien article Art. R.111-21)

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

2.2 - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

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

A) Les Servitudes d'Utilité Publique

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

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

B) Les clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

D.1. Camping

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

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

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

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

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

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

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

D.5. Caravanes

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

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

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

F) Permis de démolir

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

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

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

La commune a décidé de soumettre à permis de démolir TOUTES démolitions sur le territoire par délibération du 21 Novembre 2022.

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).

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 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu, du règlement, des règles et des documents graphiques, est défini 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 (plan de zonage) repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

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

Elle se caractérise par un tissu relativement dense, composé des ensembles bâtis anciens identifiés en éléments de paysage, d'opérations d'aménagement de diverses tailles ayant développé un habitat pavillonnaire au sein du tissu originel et en extension.

La zone UL est une zone équipée destinée principalement aux activités de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics.

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques.

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

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques (plan de zonage).

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisé en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Il s'agit de :

La zone 1AUA est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation principale d'habitat mais elle peut également accueillir des activités économiques.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

La zone 1AUB est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation principale d'habitat mais elle peut également accueillir des activités économiques. La zone 1AUB correspond plus particulièrement aux espaces à urbaniser situés dans l'emprise ou en frange immédiate de l'unité naturelle de la vallée des Viennes.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

La zone 1AUC est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation d'habitat

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Cette zone a vocation à accueillir un projet urbain de type « écoquartier » par la construction de logements à haute performance environnementale et énergétique voire de type maisons passives.

L'intégration paysagère de ces constructions est aussi privilégiée dans cette zone.

La zone 1AUY est une zone destinée à être urbanisée pour y installer des activités économiques, dans les conditions du présent règlement. Elle pourra être aménagée par une ou plusieurs opérations d'ensemble.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

L'intégration paysagère de l'aménagement de la zone et de ces constructions est privilégiée et détaillée dans l'OAP.

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 (plan de zonage).

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

Elle comprend un **secteur An** inconstructible ainsi qu'un **secteur Am** dédié aux activités de maraîchage.

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 (plan de zonage).

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.

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.

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

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

3.6 - ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET DU PAYSAGE A PROTEGER

Les articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme permettent l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage ou contribuant aux continuités écologiques figurés au plan par des symboles et un numéro d'ordre.

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

Le PLU identifie :

- Les éléments de paysage naturel (vergers, jardins, haies).
- Les éléments de paysage bâtis identifiant les constructions ayant une identité particulière.

ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La construction principale est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Un bâtiment est une construction couverte et close (*définition du lexique national de l'urbanisme*).
- L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (*définition du lexique national de l'urbanisme*).
- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (*définition du lexique national de l'urbanisme*).

- Le commerce : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des Territoires de l'Aube. Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube.

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
• Commerce de détail¹ • Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma	• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier... • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production
1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives) 2 Vente entre professionnels 3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure... 4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher 5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)	

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

- La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée (*définition du lexique national de l'urbanisme*).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces (suivant la définition du SCoT en page 9), services et activités non polluantes.

La zone UA correspond aux espaces urbanisés situés hors unité naturelle de la vallée des Viennes. Elle se caractérise par un tissu relativement dense, composé des ensembles bâtis anciens identifiés en éléments de paysage, d'opérations d'aménagement de diverses tailles ayant développé un habitat pavillonnaire au sein du tissu originel et en extension.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger tels que délimités sur le règlement graphique.

Une partie de 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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

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

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

- d'exploitation agricole et forestière sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerce et d'activités de service sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerce de gros,
- hôtel,
- de cinéma,
- d'industrie, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

2 Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les remblais*.

** volume de matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destinés à surélever le profil d'un terrain*

3. Dans les espaces identifiés comme zone humide au titre de la Loi sur l'Eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.
4. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
5. Les constructions à usage d'habitation ou d'activité en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.
6. Les sous-sols sont interdits.

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

- Les constructions à destination agricole sont admises à condition d'être situées sur le terrain d'une exploitation agricole existante.
- Les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce et d'activité de service dans le périmètre de centralité uniquement (tel que représenté sur le règlement graphique).
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Pour les autres activités de secteur secondaires ou tertiaires :
 - o les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o les bureaux sans création de risques et de nuisance (sécurité, manque de stationnement, ...).
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et n'engendrent pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, (tels qu'ils sont délimités au 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 et vergers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les boisements et ripisylve de la vallée des viennes identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
 - sont uniquement autorisés les annexes telles que abris de jardins, carports, piscines, etc...
 - les plantations existantes 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.
- Les espaces bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Il est obligatoire de :
 - Préserver la forme urbaine, les caractéristiques volumétriques et architecturales.
 - Préserver les éléments de modénature.
 - Tout projet de réfection, adaptation, extension est soumis à demande d'autorisation.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes.

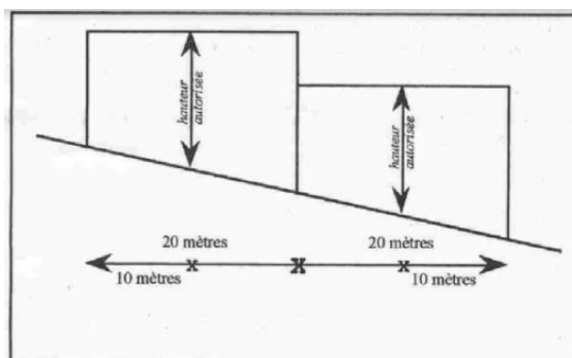
La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun dédié aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (point d'ancrage) destiné au stationnement des

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)

- La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du point le plus haut ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du sol naturel.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 30 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- La hauteur maximale des statues, monuments et œuvres d'art, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 2,50 mètres.
- La hauteur des annexes (abris, remises, garages, etc...) ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - o aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
 - o aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - o aux travaux de réfection réalisés sur des monuments existants dont la hauteur dépasse la limite fixée.

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

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

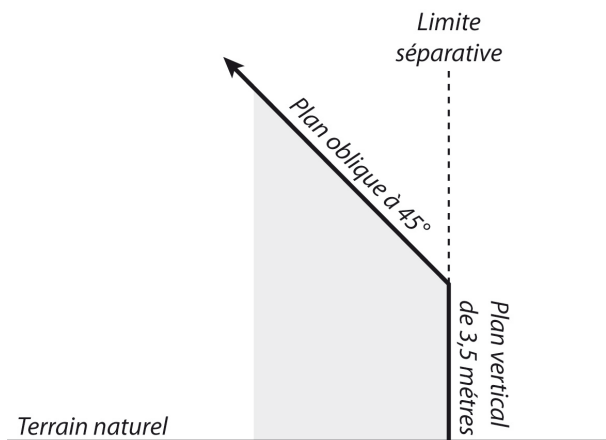
- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de la limite de la Rcade Ouest.
- Les constructions annexes (telles que garages, remises, abris, ...) doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc...) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

Implantation des constructions

- L'implantation des constructions 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 ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).
- Les locaux accessoires et les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure à 10m² sont autorisés sur deux limites séparatives maximum.

Implantation des extensions des constructions

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-avant, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

Autres implantations

- Les piscines couvertes ou non doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives, margelle incluse.

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

- Les constructions principales à usage d'habitation devront être espacées d'au moins 4 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités.
- En cas de terrain en zone humide par diagnostic, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux aménagements d'une construction existante,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » ainsi que dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU nommés « Boisements et ripisylve de la Vallée des Viennes » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée en espace « Jardins et vergers » sur l'unité foncière.

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

Dispositions générales :

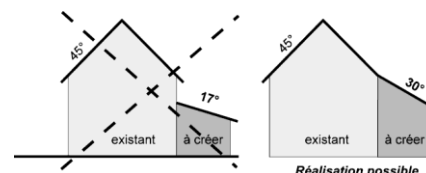
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ...).
- Les sous-sols sont interdits.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel sauf en zone à dominante humide (se référer à la carte disponible en annexe du rapport de présentation présentant les zones humides) où ils sont interdits.

Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs devront respecter la palette suivante : sable et calcaire.
- Les tons, gris noirs en façade sont interdits sauf pour les extensions des constructions existantes utilisant déjà du gris ou du noir en façade.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés, peints ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes et s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.
- Les bardages en bois sont autorisés.

Toitures

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local (une pente comprise entre 35° et 45°).
- La toiture des annexes et extensions peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. En outre dans le cas d'une construction à un rez-de-chaussée plus combles, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant (cf. schéma ci-contre).
- Les toitures terrasses ou à une pente, les toitures transparentes peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles ne s'opposent pas à l'environnement. Elles seront admises dans le cas de l'extension d'une construction ou de la création d'une annexe accolée à la construction principale (carport, garage, véranda ...).
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ; rouge vieilli à brun ou terre cuite. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes couvertes par des tuiles utilisant déjà une autre teinte. L'extension pourra ainsi avoir la même teinte que l'existant afin de permettre son intégration à la composition existante.
- Dans le cas d'une piscine couverte, la couverture transparente sera également admise.



Clôtures

- En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation ou susceptibles de l'être :
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, de grillage ou barreaudage, reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection ou la continuité d'une clôture pleine existante sur une même propriété. Leur hauteur sera identique à la clôture existante.
 - Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
 - La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 1,80 mètre.
 - Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - Le long de la RD610 ou RD661, la hauteur de clôture est calculée à partir du niveau du fil d'eau de la voie.
- Sur les limites séparatives :
 - Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2 mètres.
- Dans tous les cas :
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
 - Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
 - Les clôtures en palplanches sont interdites.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).

Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique. Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffre ou haie paysagère).

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)

- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est inférieure ou égale à 500 m².
- 30% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m².
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisées.

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

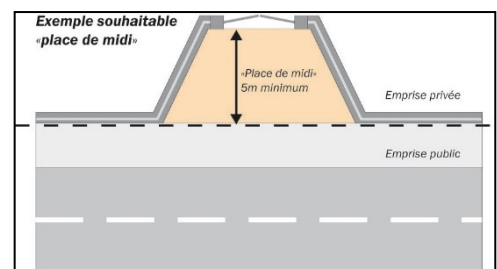
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

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)

Accès

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la route départementale 610 et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire principalement sur la rue adjacente.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation (cf. schéma ci-contre).



Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres. Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, l'emprise des voies en impasse peut être réduite à 8 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

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

CHAPITRE 2 - ZONE UL

La zone UL est une zone équipée destinée principalement aux activités de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics.

Une partie de 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.

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à un bâtiment d'élevage.

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)

- Les constructions à destination agricole et forestière, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à destination d'habitation sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à destination de commerces et activités de service, sauf cas visé à l'article I-2.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics sauf cas visé à l'article I-2.
- Les autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.
- Dans les espaces identifiés comme zone humide au titre de la Loi sur l'Eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

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

- Les constructions à destination agricole : constructions destinées à l'activité équestre.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou qu'elles soient liées aux activités de loisirs ou de sports.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.

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)

- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage ou point le plus haut de l'acrotère de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10 mètres.

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

- Les constructions doivent être implantées soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

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

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

Implantation des constructions

- Les constructions et installations doivent être implantées 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 faitage de la construction ou à l'acrotère, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

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

Article non-règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » » (tels qu'ils sont représentés sur le règlement graphique), 70 % de la surface du terrain d'assiette de la construction doivent restés non imperméabilisés.

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

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ...).

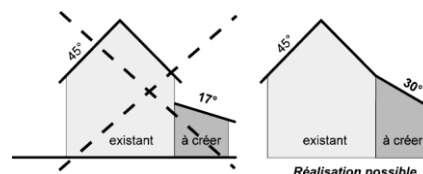
Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs devront respecter la palette suivante : terre cuite, sable et calcaire.

- 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..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Toitures

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local (une pente comprise entre 35° et 45°).
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction, sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ; rouge vieilli à brun ou terre cuite.
- Les extensions des toitures devront présenter les mêmes caractéristiques (couleurs, matériaux) que les toitures des constructions principales.



Clôtures

- En bordure des emprises publiques :
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, de grillage ou barreaudage, reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
 - La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 1,80 mètre.
- Sur les limites séparatives :
 - Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2 mètres.
- Dans tous les cas :
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
 - Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

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)

- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

- Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » » (tels qu'ils sont référencés sur le règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restés non imperméabilisés.

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

Article II-3 : Stationnement (R.151-44)

Les normes en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

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

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

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...

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 d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimentée en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

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

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Exceptions :

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

CHAPITRE 3 - ZONE UY

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune où sont installées les activités économiques.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de 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.

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'habitation,
- de commerce (selon la définition du SCoT en page 9)
- les bureaux non-liés à la direction ou à la gestion d'une activité présente sur le site,
- les équipements d'intérêts collectifs et services publics sauf cas visés à l'article I-2,

Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- 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.

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)

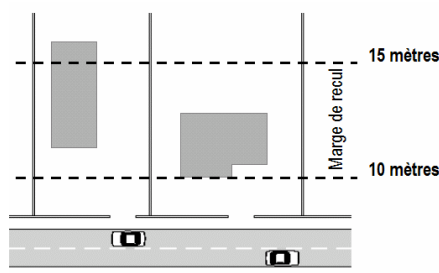
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'alignement des voies.
- Cependant, le long de la RD 661, le côté des constructions situées le long de la voirie doit être implanté avec un recul compris entre 10,00 mètres minimum et 15,00 mètres maximum par rapport à l'axe de la voie.

Exemple d'implantation possible :



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

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

Les constructions peuvent être implantées soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives, soit en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc...).
Un recul de 5,00 mètres des limites séparatives est imposé en limite de la zone A.

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

- Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard).

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme

Le long de la RD 661 :

- Les façades principales des constructions doivent être orientées vers la RD 661.
- Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.
- Lorsqu'une construction existante située le long de la RD 661 ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- 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 ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Le long de la RD 661 :

- Lorsqu'une construction existante située le long de la RD 661 ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grillages en panneaux grillagés de couleur verte d'une hauteur maximum de 2,00 mètres doublées d'une haie d'essences locales mélangées.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2,00 mètres maximum.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Lorsqu'une clôture existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux de réfection ou de prolongement sur une même propriété sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

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

- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées.
- En outre, les aires de stationnement et d'accueil doivent compter un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales mélangées doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences locales mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Dans la marge de recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD661, il est préconisé de planter une haie d'essences champêtres locales mélangées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article II-3 : Stationnement (R.151-44)

Les normes en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

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

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

Accès

- Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la route nationale et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire principalement sur la rue adjacente.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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

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

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

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

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Exceptions :

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation principale d'habitat, mais elle peut également accueillir des activités économiques.

Elle devra être aménagée par une ou plusieurs opérations d'ensemble selon les projections réalisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour l'aménagement, il conviendra donc de se référer aux OAP correspondant aux zones de projet.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles pour la zone au Sud et faible pour la zone au Nord. 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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

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

1. Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - de commerce et d'activités de service,
 - de commerce de gros,
 - hôtels,
 - de cinéma,
 - d'industrie, sauf cas visé à l'article I-2,
 - d'entrepôt,
 - de centre de congrès et d'exposition.

2 Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols, les remblais*.

** volume de matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destinés à surélever le profil d'un terrain*

3. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.

4. Les constructions à usage d'habitation ou d'activité en troisième rang par rapport à la voirie à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.

5. Les sous-sols sont interdits.

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

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sans création de risques ni de nuisances (sécurité, manque de stationnement, ...).
- Pour les autres activités admises dans la zone :
 - o Elles devront être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - o Sont admis les changements de destination et les constructions et installations à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - o Elles ne devront engendrer aucun risques, ni de nuisances, ni de conflits d'usages (sécurité, manque de stationnement, flux de camions, ...).
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Dans les espaces jardin identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
 - sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines,
 - les plantations existantes 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 équivalents sur l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes.

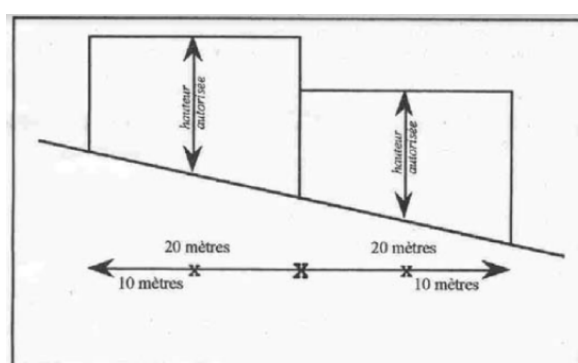
La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun dédié aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (point d'ancrage) destiné au stationnement des vélos et deux roues.

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)

- La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du point le plus haut ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du solde naturel.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 30 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- La hauteur maximale des statues, monuments et œuvres d'art, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 2,50 mètres.
- La hauteur des annexes (abris, remises, garages, etc...) ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut à partir du sol naturel.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - o aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
 - o aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - o aux travaux de réfection réalisés sur des monuments existants dont la hauteur dépasse la limite fixée.

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

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

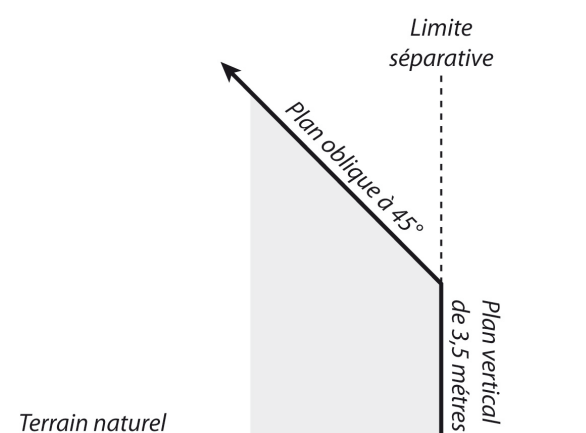
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de la limite de la Rocade Ouest.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, ... doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc...) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

Implantation des constructions

- L'implantation des constructions 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 ou à l'acrotère, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, $H/2$).
- Les locaux accessoires et les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol sont inférieures à 10m² sont autorisés sur deux limites séparatives maximum

Implantation des extensions des constructions

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-avant, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

Autres implantations

- Les piscines couvertes ou non doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives, margelle incluse.

Dérogation

- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'implantation des constructions pourra permettre la mitoyenneté des constructions par le garage.

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

- Les constructions principales à usage d'habitation devront être espacées d'au moins 4 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux aménagements d'une construction existante,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

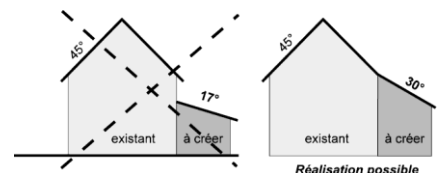
Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ...).
- les sous-sols sont interdits
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel sauf en zone à dominante humide » (tels qu'ils sont représentés sur le règlement graphique).

Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement
- Les tons des murs devront respecter la palette suivante : sable et calcaire.
- Les tons, gris noirs en façade sont interdits
- 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 ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.



Toitures

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local (une pente comprise entre 35° et 45°).
- La toiture des extensions peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante. En outre dans le cas d'une construction à un rez-de-chaussée plus combles, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant (cf. schéma ci-dessus).
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles ne s'opposent pas à l'environnement.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ; rouge vieilli à brun ou terre cuite.
- Dans le cas d'une piscine couverte, la couverture transparente sera également admise.

Clôtures

- En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être :
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles, de grillage ou barreaudage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.

- La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 1,80 mètre.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection ou la continuité d'une clôture pleine existante sur une même propriété.
- Le long de la RD661, la hauteur de clôture est calculée à partir du niveau du fil d'eau de la voie.
- Sur les limites séparatives :
 - Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2 mètres.
- Dans tous les cas :
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
 - Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
 - Les clôtures en palplanches sont interdites.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).

Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique. Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

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)

- L'aménagement des surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables est prévue par les Orientations d'Aménagements et de Programmation, il faudra donc s'y référer pour prévoir l'aménagement des zones 1AUA.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- 20% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est inférieure ou égale à 500 m².
- 30% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m².

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés.

Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

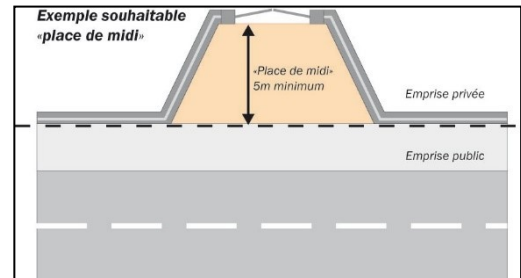
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

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)

Accès

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la route départementale 610 et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire principalement sur la rue adjacente.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation. (cf. schéma ci-contre).



Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres. Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, l'emprise des voies en impasse peut être réduite à 8 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

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

CHAPITRE 2 - ZONE 1AUB

La zone 1AUB est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation principale d'habitat mais elle peut également accueillir des activités économiques.

Elle devra être aménagée par une ou plusieurs opérations d'ensemble selon les projections réalisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour l'aménagement il conviendra donc de se référer aux OAP correspondants aux zones de projet.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

La zone 1AUB correspond plus particulièrement aux espaces à urbaniser situés dans l'emprise ou en frange immédiate de l'unité naturelle de la vallée des Viennes.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

La zone est située majoritairement en aléa faible de retrait-gonflement des argiles, cependant, une partie à l'est est concernée par l'aléa moyen. 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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

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

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

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce et d'activités de service,
- de commerce de gros,
- hôtel,
- de cinéma,
- d'industrie, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

2. Les constructions à usage d'habitation ou d'activité en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.

3. Les sous-sols sont interdits.

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

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sans création de risques (sécurité, manque de stationnement, ...).
- Pour les autres activités de commerce, service, industrie :
 - o les changements de destination et les constructions et installations à destination de d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o les activités ne doivent pas créer de risques, ni de nuisance (sécurité, manque de stationnement, conflit de flux de véhicules...).
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Dans les espaces jardin identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
 - sont uniquement autorisés les annexes telles que abris de jardins, carports, piscines, etc.
 - les plantations existantes 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.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes.

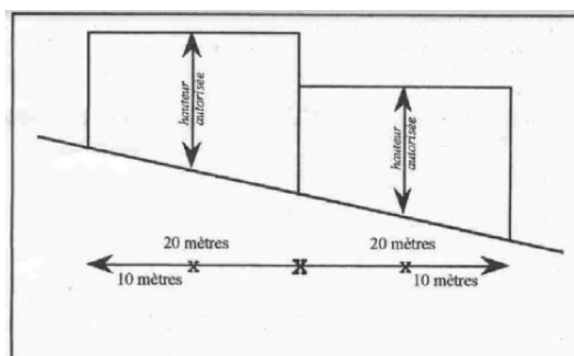
La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun dédié aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux roues.

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)

- La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du sol naturel
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 30 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- La hauteur maximale des statues, monuments et œuvres d'art, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 2,50 mètres.
- La hauteur des annexes (abris, remises, garages, etc...) ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut à partir du sol naturel.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - o aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
 - o aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - o aux travaux de réfection réalisés sur des monuments existants dont la hauteur dépasse la limite fixée.

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

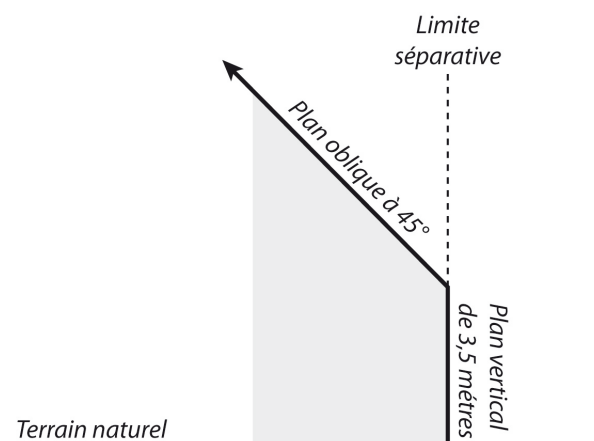
Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions annexes (telles que garages, remises, abris, ...) doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc...) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

Implantation des constructions

- L'implantation des constructions 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 ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

- Les locaux accessoires et les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol sont inférieures à 10m² sont autorisés sur deux limites séparatives maximum

Implantation des extensions des constructions

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-avant, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

Autres implantations :

- Les piscines couvertes ou non doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives margelle incluse.

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

- Les constructions principales à usage d'habitation devront être espacées d'au moins 4 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités.
- En cas de terrain en zone humide par diagnostic, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux aménagements d'une construction existante,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales :

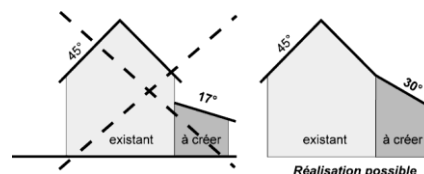
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ...).
- Les sous-sols sont interdits.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel sauf en zone à dominante humide (tels qu'elles sont représentées sur le règlement graphique).

Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs devront respecter la palette suivante : terre cuite, sable et calcaire.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les tons, gris noirs en façade sont interdits
- Les imitations de matériaux dessinés, peints ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Toitures

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local (une pente comprise entre 35° et 45°).
- La toiture des extensions peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
En outre dans le cas d'une construction à un rez-de-chaussée plus combles, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant (cf. schéma ci-contre).
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles ne s'opposent pas à l'environnement.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales ; rouge vieilli à brun ou terre cuite.
- Dans le cas d'une piscine couverte, la couverture transparente sera également admise.



Clôtures

- En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être :
 - Les clôtures doivent être constituées de grilles de grillage ou barreaudage, reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.
 - Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
 - La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers peut être portée à 1,80 mètre.
 - Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection ou la continuité d'une clôture pleine existante sur une même propriété.
 - Le long de la RD661, la hauteur de clôture est calculée à partir du niveau du fil d'eau de la voie.
- Sur les limites séparatives :
 - Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2 mètres.
- Dans tous les cas :
 - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
 - Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).

Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

Dispositions diverses et clauses particulières :

- les ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique. Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

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)

- 20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est inférieure ou égale à 500 m².
- 30 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m²
- 20% du terrain d'assiette d'une construction ou d'un lot doit rester perméable et végétalisé.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10% au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant et aménagés. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

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

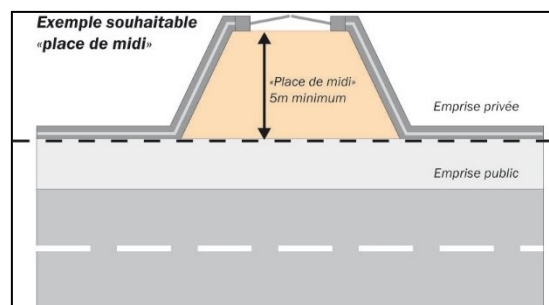
Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

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

Accès

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est en même temps riverain de la route départementale 610 et d'une rue adjacente, l'accès doit se faire principalement sur la rue adjacente.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation (cf. schéma ci-contre).



Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres. Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, l'emprise des voies en impasse peut être réduite à 8 mètres.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

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

CHAPITRE 3 - ZONE 1AUC

La zone 1AUC est une zone destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Elle présente une vocation d'habitat

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Cette zone a vocation à accueillir un projet urbain de type « écoquartier » par la construction de logements à hautes performances environnementales et énergétiques voire de type maisons passives. L'intégration paysagère de ces constructions est aussi privilégiée dans cette zone.

Elle devra être aménagée par une ou plusieurs opérations d'ensemble selon les projections réalisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour l'aménagement il conviendra donc de se référer aux OAP correspondants aux zones de projet.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

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

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

- d'exploitation agricole et forestière,
- de commerce et d'activités de service,
- de commerce de gros,
- activités de secteurs secondaires ou tertiaires,
- hôtel,
- de cinéma,
- d'industrie, sauf cas visé à l'article I-2,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

2. Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.

3. Les constructions à usage d'habitation ou d'activité en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes.

4. Les sous-sols sont interdits.

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

- Les espaces bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Il est obligatoire de :

- Préserver la forme urbaine, les caractéristiques volumétriques et architecturales.
- Préserver les éléments de modénature.
- Tout projet de réfection, adaptation, extension est soumis à demande d'autorisation.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes.

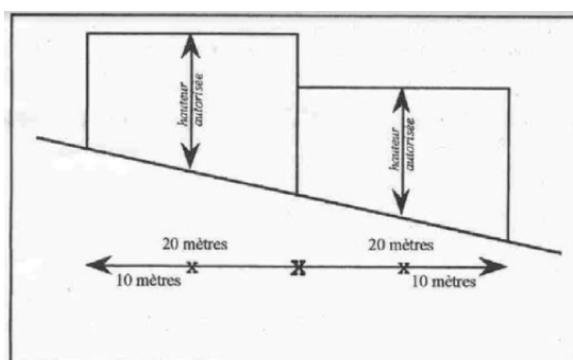
La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun dédié aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux roues.

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)

- La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit le plus haut ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du sol naturel.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 30 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- La hauteur maximale des statues, monuments et œuvres d'art, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 2,50 mètres.
- La hauteur des annexes (abris, remises, garages, etc) ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut à partir du sol naturel.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - o aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
 - o aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - o aux travaux de réfection réalisés sur des monuments existants dont la hauteur dépasse la limite fixée.

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

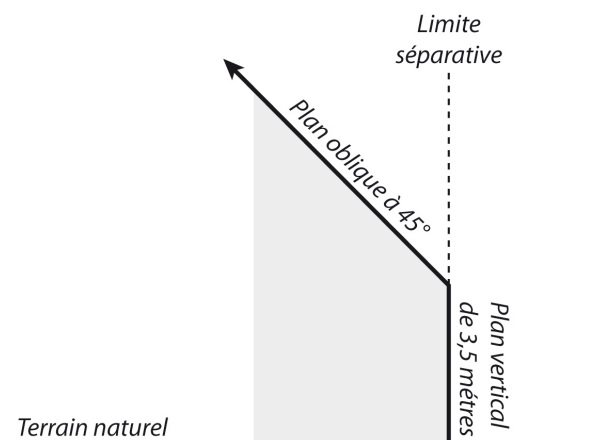
Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions annexes (telles que garages, remises, abris, ...) doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc...) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

Implantation des constructions

- L'implantation des constructions 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 ou à l'acrotère, avec un minimum de 4m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, $H/2$).
- Les locaux accessoires et les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol sont inférieures à 10m² sont autorisés sur deux limites séparatives maximum

Implantation des extensions des constructions

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-avant, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

Autres implantations :

- Les piscines couvertes ou non doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives margelle incluse.

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

- Les constructions principales à usage d'habitation devront être espacées d'au moins 4 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux aménagements d'une construction existante,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard, ...).
- Les constructions doivent présenter des caractéristiques de type maison passive, BBC ou à haute performance énergétique.
- les sous-sols sont interdits

Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

Toitures

- Les toitures nécessaires et répondant aux critères de performances énergétiques en accord avec l'architecture du bâtiment sont autorisées sinon, les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local de tons rouge à brun vieilli.

Clôtures

- En bordure des emprises publiques et en limites séparatives :
 - Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un grillage de ton vert ou osier tressé, doublé de haie vive d'essences mélangées,
 - soit d'une haie vive d'essences mélangées.
 - Les murs pleins et dispositifs occultants (grillage rigide avec dispositif occultant tressé ou posé entre les mailles) sont interdits.
 - La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,60 mètre en bordure des emprises publiques.

Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

Dispositions diverses et clauses particulières :

- les ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie... devront être invisibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique. Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

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)

L'aménagement effectué dans le cadre de l'OAP propose la création d'espaces verts communs. Aussi, la surface d'aménagement d'espaces verts par terrain d'assiette est inférieure aux autres zones 1AU pour permettre la réalisation de ces espaces communs.

- 10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.
- 30% du terrain d'assiette d'une construction ou d'un lot doit rester perméable et végétalisé.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert sauf si elles sont traitées en stationnement végétalisé.

II-3-b- Aménagement paysager

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).

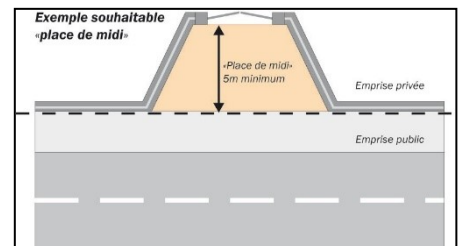
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

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)

Accès

- L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4 mètres.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation (cf. schéma ci-contre).



Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 4 mètres traité en voie partagée où le piéton et les cycles sont prioritaires.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont pas autorisées.

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

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

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

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

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

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

CHAPITRE 4 - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone destinée à être urbanisée pour y installer des activités économiques, dans les conditions du présent règlement. Elle pourra être aménagée par une ou plusieurs opérations d'ensemble.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

L'intégration paysagère de l'aménagement de la zone et de ces constructions est privilégiée et détaillée dans l'OAP.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de 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.

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 bureaux non-liés à la direction ou à la gestion d'une activité présente sur le site,
- d'habitations, sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerces (selon définition du SCoT en page 9),
- d'autres hébergements touristiques,
- de cinéma,
- de Centre de Congrès et d'expositions.

Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation ne respectant pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

- 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 constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m² maximum par construction et s'ils sont compris dans le volume du bâtiment de l'activité,
- les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et s'ils ne sont pas situés entre la voie publique et les bâtiments,
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions 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)

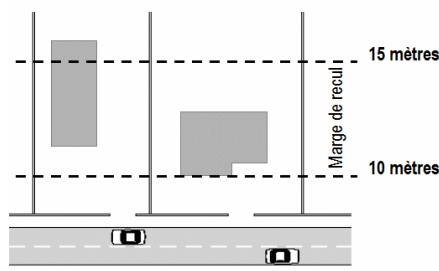
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'alignement des voies.
- Cependant, le long de la RD 661, le côté des constructions situées le long de la voirie doit être implanté avec un recul compris entre 10,00 et 15,00 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Exemple d'implantation possible :



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

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

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

Les constructions peuvent être implantées soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives, soit en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc...).
Un recul de 5,00 mètres est imposé en limite de zone A.

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

- Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite (exemple : mas provençal, chalet savoyard).

Afin de créer un effet vitrine paysagère, une zone sera conservée le long de la RD661 pour conserver les arbres d'alignement existant, les densifier par des plantations d'arbres et de massifs paysagers à intervalles réguliers de 8/10 mètres.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme

Le long de la RD 661 :

- Les façades principales des constructions doivent être orientées vers la RD 661.
- Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- En cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.
- Lorsqu'une construction existante située le long de la RD 661 ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

Aspect des matériaux et couleurs

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- 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 ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

Clôtures

Sur le pourtour de la zone ; interface entre l'espace agricole et la zone d'activités :

- Créer des continuités plantées entre les alignements de la RD 661 et l'espace agricole en délimitant le secteur de l'OAP d'une haie multi strate d'essences locales pour créer une frange paysagère de 3 à 5 mètres de large minimum. Une haie sera positionnée en lieu et place du mur maçonné qui borde la limite de la zone 1AUy et la zone agricole.

Entre les sites d'activités :

- Les clôtures doivent être constituées de grillages en panneaux grillagés de couleur verte d'une hauteur maximum de 2,00 mètres doublées d'une haie multi strate d'essences locales de 3 mètres de large d'un minimum.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2,00 mètres maximum
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Lorsqu'une clôture existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux de réfection ou de prolongement sur une même propriété sont autorisés dans le respect des caractéristiques de l'existant.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

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

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

- Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
 - En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert sauf si ces stationnements sont enherbés de type « evergreen ».
- Les aires de stationnement et d'accueil doivent être paysagées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences locales mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article II-3 : Stationnement (R.151-44)

Les normes en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

Des espaces de stationnement pour les vélos devront être créés : Une aire de stationnement couverte pour chaque lot d'au minimum 5 vélos.

Des places de recharge de véhicules devront être prévues à raison d'au moins deux places par lot.

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

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

Accès

- Les accès directs sur la RD661 sont interdits sauf impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.
- La trame viaire douce devra être connectée au réseau intercommunal,
- Le chemin agricole devra être recréé sur les pourtours de la zone. Il sera bordé d'une haie multi strate d'essences locales pour créer une frange paysagère.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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

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

Eau potable

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

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

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public après sa réalisation.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés, doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Exceptions :

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Elle comprend un **secteur An** inconstructible ainsi qu'un **secteur Am** dédié aux activités de maraîchage.

La zone est concernée par :

- des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme,
- des éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 CU,
- des zones à dominante humide définies par la DREAL.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie du secteur An est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de 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.

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)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées 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, secteur An et Am exclus :

- Toutes les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les activités économiques, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes.
- Les activités de tourisme, le camping à la ferme accessoires à une exploitation agricole.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes (piscines, abris de jardin, ...) sont admises à la condition qu'elles soient liées à une construction d'exploitation agricole existante.
- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.

- L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions d'exploitation agricole existantes, ainsi que la création d'annexes aux constructions existantes, sont admises à la condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à la construction.
- Parmi les autres équipements recevant du public, le stationnement temporaire des gens du voyage.

Dans le secteur An uniquement :

- Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à l'exception des parcs éoliens.

Dans le secteur Am uniquement :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole uniquement si elles sont liées à une exploitation de maraîchage ou d'agriculture urbaine y compris les activités de vente directe liées aux exploitations et à leurs annexes.

Dans le cône de vue identifié au règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

Dans les espaces identifiés comme zone humide au titre de la Loi sur l'Eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

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)

- La hauteur des constructions à destination d'habitation et des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximum des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 12,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent être implantés soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 1,00 mètre minimum par rapport à celui-ci.

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

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

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance minimum de 5 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De surcroît, lorsque la zone A est limitrophe d'une zone Urbaine ou A urbaniser, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 15 mètres.

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

- Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale (distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions).

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans les espaces concernés par la zone à dominante humide » (tels qu'ils sont représentés sur le règlement graphique), l'emprise au sol des constructions et installations autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 30% de la surface de la parcelle.

De plus, dans les espaces concernés par la zone à dominante humide, ces constructions devront se limiter à des constructions sans terrassement (type serres ou petits abris)

Dans le secteur Am uniquement :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité maraîchère (point de vente, stockage, ...) sont limitées à 800 m² de surface de plancher.

Les constructions et installations de serres nécessaires à l'activité maraîchère sont limitées à 2 000 m² 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.
- les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés 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 des fiches-outils du SCoT : « 1_Integration-bati-agricole-viticole » et « 2_Cloture-et-jardin » présentées en annexe du règlement.

Formes des constructions :**Toitures**

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.

Construction à destination d'exploitation agricole :

- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum.
- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.
- 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.
- Les constructions à destination de bâti agricole devront respecter les prescriptions établies par le SCoT dans la fiche-outil Numéro 1 « intégration bâti agricole viticole ».

Construction à vocation d'habitation : Se référer aux dispositions de l'article II-2 de la zone UA.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage.
- Les éléments pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, portail...).
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection ou la continuité d'une clôture pleine existante sur une même propriété.

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

- Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- L'utilisation d'essences mélangées est obligatoire. Les essences invasives sont proscrites.
- Les constructions agricoles doivent recevoir un aménagement paysager. Cet aménagement paysager sera composé au minimum d'un écran végétal permettant de reconstituer une frange paysagère par la création d'une haie de la même longueur que le bâtiment construit sur une épaisseur de 5 mètres minimum.
- Tout projet devra s'appuyer sur les recommandations de la fiche-outil du SCoT : « 2_Clôture-et-jardin » présentée en annexe du règlement.
- Plantation à réaliser.

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

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

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)**Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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 qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

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

- Toute construction qui le requiert doit être reliée à un dispositif d'assainissement réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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 est concernée par :

- des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme,
- des éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 CU et L.151-23 CU,
- des zones à dominante humide définies par la DREAL.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de 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.

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)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

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

- Les espaces bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique et présentés dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Il est obligatoire de :
 - Préserver la forme urbaine, les caractéristiques volumétriques et architecturales.
 - Préserver les éléments de modénature.
 - Tout projet de réfection, adaptation, extension est soumis à demande d'autorisation.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m².
- Les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

- Les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace.
- Dans les espaces identifiés comme zone humide au titre de la Loi sur l'Eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

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 cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessous, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- La hauteur des annexes et abris de jardin est fixée à 5 mètres au point le plus haut,
- La hauteur des serres et constructions liées et nécessaires aux activités de maraîchage est limitée à 8 mètres au point le plus haut,
- La hauteur des constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

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

- Les constructions et installations autorisées dans la zone N doivent être implantées à 5,00 mètres minimum de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci.

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

- Les constructions et installations autorisées dans la zone N doivent être implantées à 5,00 mètres minimum des limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 12,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 1 mètre par rapport à celle-ci.

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

- Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale (distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions).

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol nouvellement créée des extensions des habitations existantes (dans la limite d'une extension par habitation existante) est limitée à 50 m²
- Les abris de jardin et annexes sont limités à 50m² au total par unité foncière.
- Les serres et dispositifs liés au maraîchage sont limités à 1000 m² total par unité foncière.
- Les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés : 50 m².
- Dans les espaces concernés par la zone à dominante humide » (tels qu'ils sont représentés sur le règlement graphique), l'emprise au sol des constructions et installations autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 30% de la surface de la parcelle.

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.
- les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques 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 des fiches-outils du SCoT : « 1_Integration-bati-agricole-viticole » et « 2_Clôture-et-jardin » présentées en annexe du règlement.

Construction à vocation d'habitation : Se référer aux dispositions de l'article II-2 de la zone UA.

Formes des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage à travers leur composition architecturale, leur volume et leurs proportions en termes de bâti et de toiture.
- les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).
- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude d'au moins 10,00 centimètres au-dessus du point le plus haut du trottoir au droit de la construction.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.
- 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.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage.
- Les éléments pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, portail...).
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et

- plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection ou la continuité d'une clôture pleine existante sur une même propriété.

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

- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies d'essences locales mélangées. Toutefois, la plantation de haies vives est interdite à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.
- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).
- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- Tout projet devra s'appuyer sur les recommandations de la fiche-outil du SCoT : « 2_Clôture-et-jardin » présentée en annexe du règlement.

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

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

III – ACCES ET VOIRIE

Article III-1 – Accès et voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

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 qui le requiert doit être alimentée en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

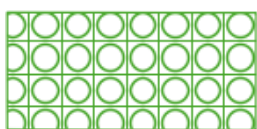
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

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

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER



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 contenus dans des carrés (tels que représentés ci-contre).



Ce second figuré permet de différencier les espaces boisés classés à protéger des espaces boisés à créer.

Les espaces boisés classés à créer sont représentés par des points verts (tels que représentés ci-contre).

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} 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

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



Les jardins et vergers à protéger sont identifiés au règlement graphique selon un figuré de traits intermittents verts (tels que représentés ci-contre).



Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont représentés par un figuré ponctuel indiquant leur numéro et un figuré surfacique de traits intermittents verts (tels que représentés ci-contre).

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sont les suivants :

N°	Nature	Localisation
1	Château des Chouettes	Rue du Château des Chouettes
2	Mairie-école	Rue Jean Jaurès
3	Maison Commune	Rue Jean Jaurès
4	Maison d'habitation	Rue Pierre Giry
5	Maison d'habitation	60 rue Victor Hugo
6	Corps de ferme	52 bis rue Victor Hugo
7	Maison d'habitation	52 rue Victor Hugo
8	Salle Lacaille	Chemin du Stade Lacaille
9	Maison d'habitation	27 rue Jules Cuisin
10	Ancien corps de ferme	23 rue Jules Cuisin
11	Maison d'habitation abandonnée	8 rue Jules Cuisin
12	Longère reconvertie en maison d'habitation	13 rue Jules Cuisin
13	Corps de ferme	2 rue Jules Cuisin
14	Corps de ferme	16 rue Sadi Carnot
15	Maison d'habitation	8 bis rue Auguste Buck
16	Grange	6 bis rue Auguste Buck
17	Ensemble bâti remarquable	41 rue Emile Buck
18	Maison d'habitation	53 Avenue du Général Leclerc
19	Maison d'habitation	46 Rue Jean Jaurès
20	Chapelle Sainte-Thérèse-de-l'Enfant-Jésus	Rue Jean Jaurès
21	Longère reconvertie en maison d'habitation	33 Avenue Général Leclerc
22	Maison d'habitation	31 Avenue du Général Leclerc
23	Corps de ferme	4 rue Henri Barbusse
24	Petit immeuble de centre-bourg	38 Rue Jean Jaurès
25	Corps de ferme reconverti en maison d'habitation	5 avenue du Général Leclerc
26	Maison d'habitation	62 rue Jean Jaurès

27	Maison d'habitation	60 rue Jean Jaurès
28	Café des Amis	Rue Jean Jaurès
29	Maison d'habitation	Rue Jean Jaurès
30	Château Nagot	Route de Torvilliers
31	Lavoir	Rue Victor Hugo
32	Calvaire Saint-Hippolyte	Rue Pierre Giry

Ils font l'objet d'une annexe spécifique au rapport de présentation intitulée « Cahier d'identification des éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme »

Article L.421-4 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 ou classé en application de l'article L.113-1.

TITRE VIII - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL 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.

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 IX - ANNEXES

XI.1 - Annexe « Normes de stationnement »

Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme :

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L.111-20 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Les dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

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

1- POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demie par logement.

Les constructions d'habitation collective devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

2- POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Il est recommandé d'aménager un « *stationnement du midi* » sur les propriétés.

3- POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de construction.

4- POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place de stationnement pour 80 mètres carrés de surface de plancher de construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds, des divers véhicules utilitaires et des deux roues.

5- POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES

Une place de stationnement pour 2 lits.

6- POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction.

A cette surface s'ajoutent les espaces à aménager pour les livraisons.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

7- SALLES POUR LES SPECTACLES, REUNIONS, SPORTS ET LOISIRS

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leurs besoins et de leur capacité d'accueil.

8 - POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Etablissements du premier degré

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

Trois places de stationnement par classe.

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

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins, avec au minimum 25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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

XI.2 - Annexe Fiches-outils du SCoT – Syndicat Départ

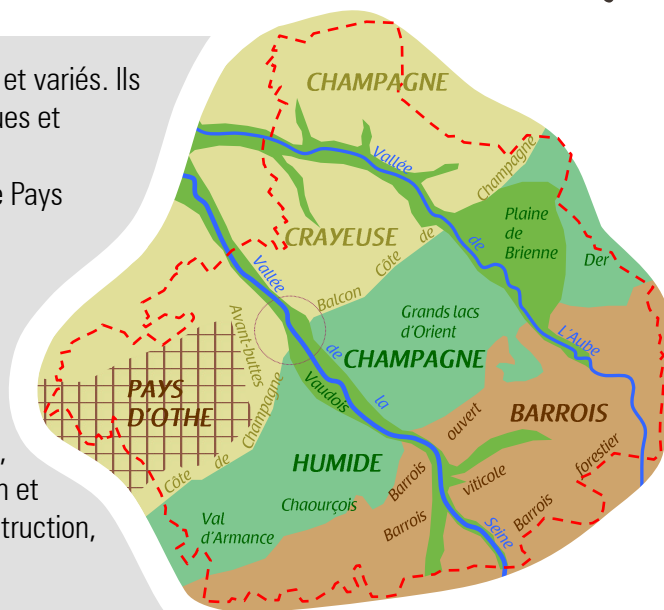
1 – « Intégration-bâti-agricole-viticole »

2 – « Clôture-et-jardin »

L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage

Les paysages des Territoires de l'Aube sont riches et variés. Ils sont issus des quatre grandes entités géographiques et naturelles que recoupe le périmètre du SCoT : la Champagne crayeuse, la Champagne humide, le Pays d'Othe et le Barrois.

Cette fiche outil propose des clés de lecture pour aider à comprendre l'impact visuel d'un bâtiment agricole ou viticole et des recommandations pour en favoriser l'intégration architecturale, paysagère et environnementale. Choix de la forme, des couleurs, des matériaux, du site d'implantation et accompagnement paysager des abords de la construction, sont autant de leviers à mobiliser.



L'implantation d'une nouvelle construction nécessite une réflexion préalable devant permettre d'analyser le contexte et les composantes du paysage dans lequel elle va s'inscrire. Les critères suivants constituent des clés de lecture pour mieux comprendre les caractéristiques du site de projet :

- p.2 Contexte et orientation** : Le choix du site d'implantation du bâti agricole (au sein du village, en périphérie, à l'écart) est déterminant. Il doit répondre à des impératifs pratiques, mais aussi favoriser une certaine continuité avec le paysage, l'architecture et l'organisation des bâtiments existants. Dans ce choix, il est important d'analyser le contexte, de respecter les lignes de force du paysage (ruptures du relief, rangées d'arbres, bois, haies, trame parcellaire...) et de s'en servir. Enfin, l'orientation du bâti dépendra du terrain sur lequel il est implanté ainsi que des contraintes climatiques (vent, pluie, soleil...).
- p.3 Les couleurs et les matériaux** : Ces deux éléments peuvent avoir de grandes conséquences sur l'intégration du bâti agricole car directement en résonance avec l'ambiance, l'identité du site d'implantation. Il est nécessaire de connaître les traditions architecturales des Territoires de l'Aube afin de choisir des matériaux qui se rapprochent des caractéristiques locales du bâti.
- p.5 Le végétal** : L'environnement végétal joue un rôle capital dans les visions proches comme lointaines du paysage. Il accompagne, adoucit la rigueur des volumes bâtis et joue sur la perception des distances.
- p.6 Le relief** : Le relief des Territoires de l'Aube alterne entre étendues planes et ondulées, coteaux et collines, vallées à fond plat ou encaissées... Il peut donc avoir des conséquences fortes en matière d'intégration paysagère et doit être pris en compte dès le choix du site et la conception.
- p.7 Volumes bâtis, proportions** : Les dimensions du bâti agricole, souvent importantes, induisent un impact déterminant sur le paysage. Une attention particulière est donc à porter aux formes, volumes et proportions du bâti.

Choisir un site et orienter un bâtiment

Le choix du site d'implantation et l'orientation d'un bâtiment sont les premiers facteurs d'une intégration réussie. Lorsque cela est possible, la proximité de l'exploitation sera à rechercher pour plus de complémentarité et d'unité. Alors, les bâtiments **s'inspireront dans leurs formes, couleurs et orientations du bâti des fermes traditionnelles**. Ils s'orienteront en harmonie avec le bâti existant et les lignes de force du paysage (parallèlement ou perpendiculairement). Le bâti rural traditionnel champenois oriente sa façade vers le soleil levant (sud, sud-est) et tourne le dos aux vents froids et à la pluie (nord-ouest) : il est donc toujours actuel de s'en inspirer. L'effet « cour » peut être utile pour s'abriter du vent. **Veiller à maintenir des espaces de travail cohérents** constitue aussi un enjeu.



Lorsqu'il n'est pas possible de s'installer à proximité de l'exploitation, pour des raisons de taille de bâtiment, d'impératifs techniques, de respect d'un périmètre d'éloignement..., une implantation isolée peut être envisagée. Formes et couleurs du bâti traditionnel peuvent toujours être pris comme référence. Cependant, pour les bâtiments de grande taille présentant de gros volumes presque cubiques, il peut aussi être choisi de les traiter d'**une seule couleur sombre afin de les dissimuler dans le paysage**, comme on le ferait d'un bâtiment industriel. Ces bâtiments isolés prendront en compte les **contraintes climatiques** (soleil et vents dominants). Trois points importants sont à considérer selon l'activité : se protéger de la chaleur en été, se protéger du froid en hiver, se protéger des fortes pluies.

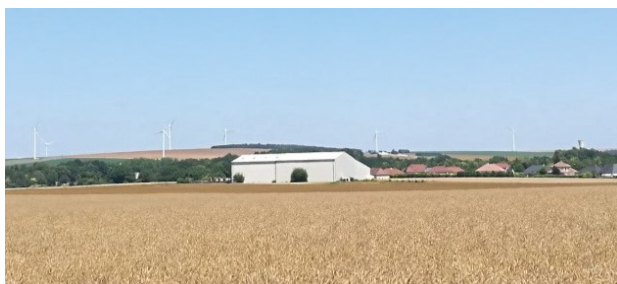
Dans tous les cas, continuité ou isolement, le choix du site devra **tenir compte et se servir de l'existant**. Par exemple, la topographie : on choisira un site discret en contrebas et on évitera un site dominant ou en ligne de crête exposé au vent et à la vue. On peut également s'appuyer sur les éléments structurants du paysage comme une forêt qui peut servir d'arrière plan, ou une haie, un verger, un arbre existant qui peuvent contribuer à masquer, accompagner, le futur bâtiment.



La mise en place d'une toiture photovoltaïque, surtout sur les grands bâtiments isolés et orientés au sud, permet de rentabiliser un projet de construction. Cela est d'autant plus vrai que le besoin énergétique de l'installation est important.

Couleurs et matériaux, des éléments clés de l'intégration paysagère

La couleur est un des facteurs déterminants pour l'intégration d'un bâti agricole. **Le choix et les associations de couleurs vont, soit imposer le bâtiment, soit le fondre dans le paysage.** On va donc privilégier une couleur sobre, sans trop de contraste avec l'environnement naturel et bâti. On évitera les couleurs claires et surtout le blanc ou blanc cassé qui « grossissent » et attirent l'attention.



A éviter : Le blanc attire l'œil au sein de la plaine ouverte et impose le bâti dans le paysage



A privilégier : Les bâtiments, bien que volumineux, utilisent des couleurs en harmonie avec le paysage alentour

Les matériaux d'aujourd'hui permettent une gamme de couleurs presque infinie. Or, ce n'est pas le cas du bâti traditionnel fait de matériaux directement issus des sols et des terroirs. Cela les inscrit dans une palette chromatique bien définie qui entre en harmonie avec les teintes du paysage. Cette palette donne aux Territoires de l'Aube une véritable **carte d'identité**. Il conviendra de **respecter ces couleurs dans les constructions nouvelles**, d'autant plus si l'on se trouve à proximité d'un village ou d'une ferme ancienne.

Il est aussi possible, pour les gros volumes bâtis isolés qui par leurs formes ne s'apparentent plus au bâti traditionnel, d'opter pour un traitement **d'une seule couleur de teinte sombre**. Contrairement aux idées reçues, le vert est une teinte qui se fond difficilement dans le paysage (sauf au printemps). On évitera son utilisation, sauf un vert foncé en bordure de forêt.

La palette de couleurs des territoires



S'adapter au contexte

- En cas de proximité avec un bâti existant, prendre en compte les couleurs traditionnelles,
- En cas d'arrière plan naturel boisé, préférer des teintes plus foncées et mates.

Exemples de couleurs bien intégrées (liste non exhaustive) :

Toits:	RAL 8004	RAL 8012	RAL 8024	RAL 8011	RAL 8025	RAL 8014
Murs:	RAL 7044	RAL 1002	RAL 7032	RAL 1019	RAL 7006	RAL 7022
					RAL 6003	
					Contexte forestier, devant un bois	

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

Principe à retenir

Eviter les couleurs claires ou criardes
et préférer les couleurs sobres
et plus sombres

Au-delà de la problématique d'intégration paysagère, le choix des matériaux doit aussi prendre en compte les impératifs de confort et de performance :

- **Le bois** : Il évoque l'environnement, le bien-être. Naturel, c'est le matériau qui s'intègre le mieux dans le paysage. Il résiste mieux au feu que la plupart des matériaux, ne se dégrade pas rapidement, se patine et ne réfléchit pas la lumière. Il s'avère économique à long terme et peut bénéficier à l'économie locale.
- **Le fibrociment** : Généralement utilisé en couverture, il est moins sonore que l'acier et plus isolant. Il présente l'avantage de pouvoir se peindre dans une large gamme de teintes (privilégier les bruns rouges vus page 3). Il offre même la possibilité de pouvoir être recouvert de tuile ronde (de récupération) dans le nord-est du territoire où la tuile romaine est présente.
- **Le bac acier** : En couverture ou en bardage. Contrairement aux matériaux traditionnels locaux qui présentent des textures et des nuances, qui se patinent, grisent, ce matériau moderne très utilisé est lisse, monochrome et n'évolue pas, voire pâlit. C'est pourquoi il faudra choisir, dès le début, une teinte plus foncée, rabattue (mêlée de gris) et mate, d'autant plus que sur un nuancier à fond blanc le produit n'apparaît pas aussi clair qu'il le sera au sein du paysage. Choisir sur site ou à l'aide d'une photographie.
- **Le béton** : Généralement en parpaings, il présente une bonne solidité à coût raisonnable mais un piètre aspect de finition. Il devra être bardé ou enduit (dans les teintes vues précédemment).
- **Les matériaux traditionnels** : Ils présentent une large palette qui révèle la richesse des terroirs de l'Aube. On notera la terre, le sable, la pierre calcaire, la terre cuite (brique et tuile) et surtout le bois autrefois privilégié pour le bâti agricole. L'utilisation de ces matériaux permet aux bâtiments de se rattacher aux patrimoines des territoires. Ces matériaux, parfois onéreux, peuvent n'être utilisés que ponctuellement ou revisités (soubassement, bardage partiel, gabions de pierres sèches...).



Les bâtiments viticoles

Ce bâti revêt un caractère particulier, surtout lorsqu'il est ouvert au public. C'est un facteur de communication associé à un produit de luxe. Il doit révéler un terroir et ne pas faire appel à des modèles architecturaux extérieurs ou trop pompeux (colonnades, tourelles...). Préférer l'élégance de matériaux naturels locaux, même par petites touches. La pierre du Barrois, mais aussi le bois ou la terre cuite sont à mettre en avant.

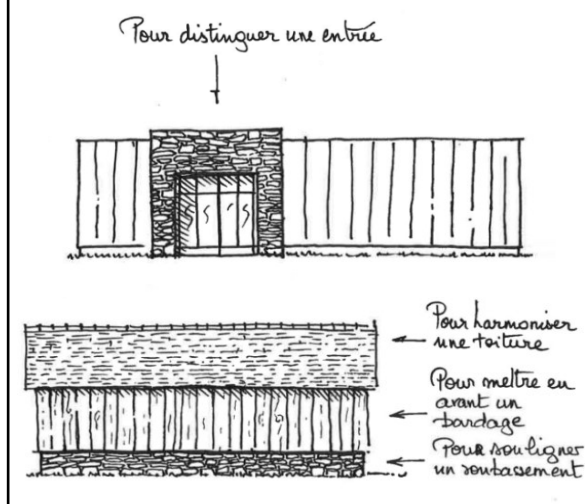
Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.



Pensez-y !

Pour l'habillage bois, préférez un bardage vertical. Il permet d'évacuer la pluie dans le sens du fil du bois et donne de la verticalité à des bâtiments souvent allongés.

Se servir de la noblesse des matériaux locaux :



Principe à retenir

Des matériaux de qualité auront plus de durabilité et une meilleure intégration dans le temps

Accompagner le bâti agricole par le végétal

La végétation permet d'atténuer considérablement l'impact visuel des constructions dans le paysage. Cela est d'autant plus vrai que les volumes bâtis sont importants et que le paysage est ouvert. Un accompagnement végétal doit servir à **adoucir le caractère massif et rompre l'aspect linéaire** d'un bâtiment moderne. On utilisera des **essences locales** naturellement ou traditionnellement employées. Elles sont adaptées aux conditions du milieu et ne nécessitent pas de soins particuliers. Des alignements d'arbres ou des haies champêtres peuvent aussi aider à structurer l'organisation spatiale des bâtiments et à créer des continuités entre l'espace bâti et le milieu naturel. Attention cependant aux accompagnements « rigoureux », trop rectilignes, qui vont renforcer l'impact du bâtiment agricole. Il est souvent vain de vouloir cacher un bâtiment, il est préférable de chercher à l'accompagner.

A éviter : une haie rectiligne et d'une seule espèce (associée à un grillage et un brise vue) qui ne fait que souligner la longueur du bâti. Préférer une haie champêtre ponctuée de bosquets.



A privilégier : sans chercher à masquer, la végétation cache en partie le bâtiment et adoucit les angles.



S'adapter au contexte

Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment, il est conseillé de **se servir des trames végétales en place** : s'adosser à une forêt ou un corridor boisé, se dissimuler derrière une haie, un verger, un alignement, un bouquet d'arbres existant.

Principe à retenir

Dans un contexte de paysage ouvert, sur un site dépourvu de végétaux, il convient de recréer une trame paysagère (haie vive, bosquets) en accompagnement de la construction. Elle s'inspirera du maillage végétal existant et tentera de s'y rattacher (voir page 8)

Quelques essences locales ou assimilables :

Arbres isolés, par 3 ou en alignements



Chêne



Frêne



Tilleul



Marronnier

Haie champêtre haute et bosquets



Bouleau



Erable champêtre



Charme



Merisier et fruitiers

Haie champêtre basse



Viorne (obier et autres)



Troène



Cornouiller (mâle et autres)



Sureau

Source PNRFO, pour plus de détails consulter la fiche du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

Pensez-y !

Les plantations permettent également de créer de l'ombre et de protéger de la pluie et du vent. Elles jouent aussi un rôle agronomique et limitent les phénomènes de ruissellement et d'érosion en maintenant les sols et en favorisant l'infiltration de l'eau.

Le relief, facteur majeur de l'intégration du bâti agricole

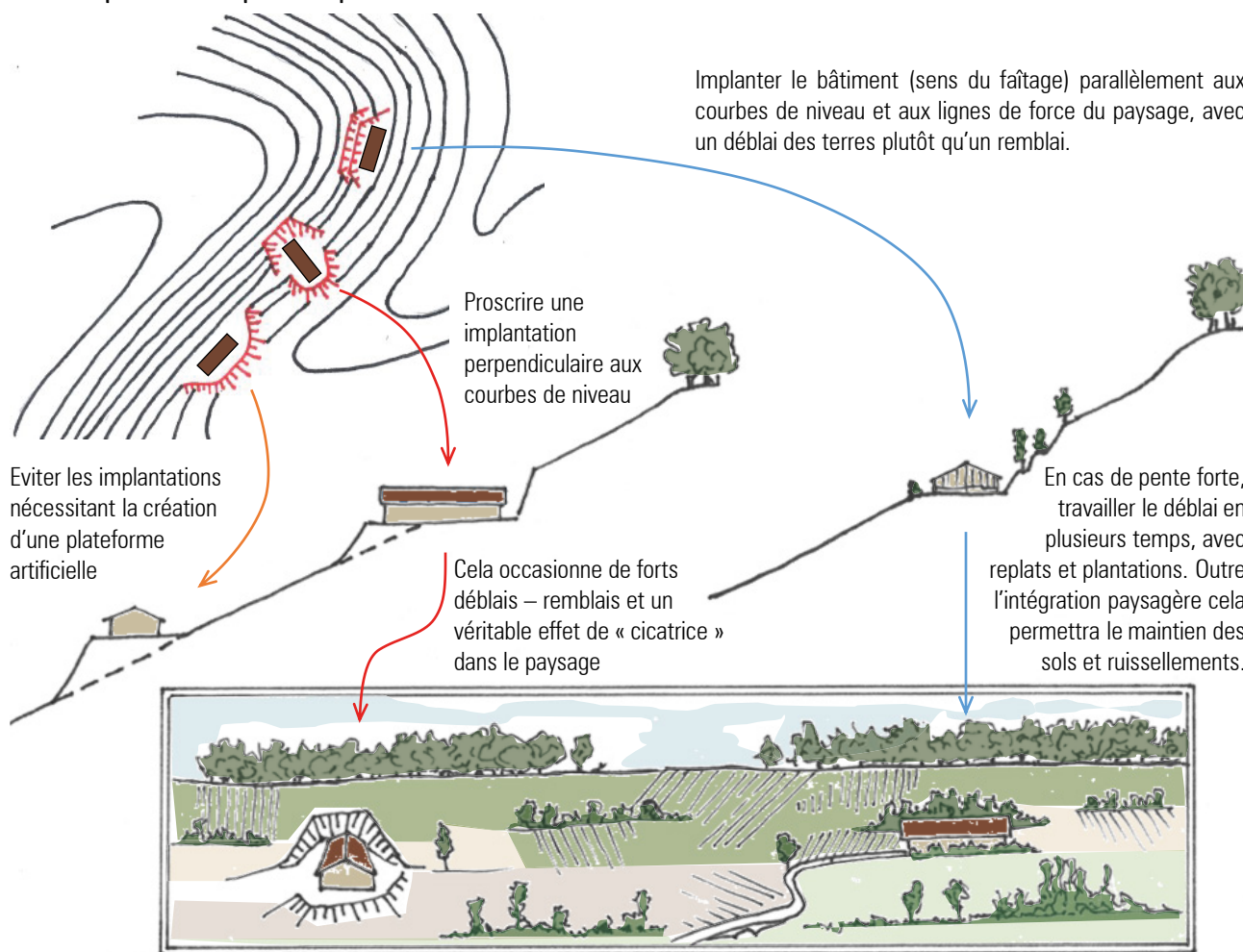
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée** en restant dans les parties creuses ou en pied de côte. Eviter les lignes de crête, rebords de plateaux, flancs de coteaux, sommets de collines.



Ce bâtiment, composé de plusieurs cellules, s'étage et épouse la pente. Cela limite les déblais et remblais.

En tout état de cause, la réussite de **l'intégration dépendra de l'exposition du site et du bâtiment**. Cette exposition est d'autant plus importante qu'on se trouve en pente ou en sommet, sur des sols nus, à proximité d'une voie passante, en entrée de village ou dans le champ d'un point de vue remarquable. Il est recommandé de **modifier le relief le moins possible, de préférer les déblais et d'éviter les remblais**. Ainsi, il faudra **prendre appui sur la pente pour y inscrire le bâtiment**, par exemple en étagéant 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 :

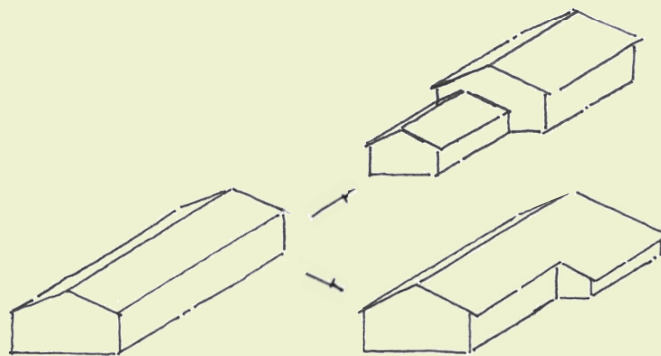
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec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

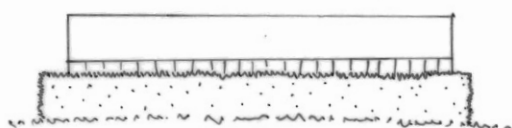
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

Fausse bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



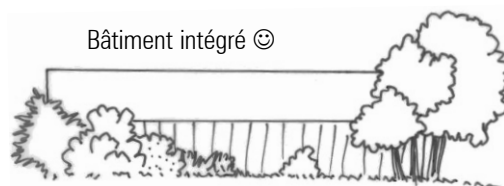
Bâtiment signalé ☹



Vraie bonne pratique :

Mettre en valeur l'exploitation par des
essences locales variées (haie vive
de végétaux de tous
développements)

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺



Dessin : CAUE Rhône

Fausse bonne idée :

Utiliser du vert en référence au paysage
agricole pour la couleur du bâtiment.
Utiliser plusieurs couleurs pour rompre la
monotonie



Vraie bonne pratique :

Choisir une teinte sombre ou préférer le bois
et marquer le soubassement. Utiliser une
teinte unique pour les bardages et
éviter l'effet de bariolage



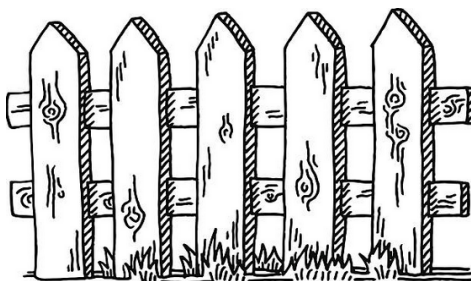
Photo : CAUE, Jura



Photo : Chambre d'agriculture 41

Réalisation : Pierre de Laage, Guillaume Patris – Illustrations : Guillaume Patris

La clôture et le jardin



Bien qu'elle semble anodine et relever de logiques individuelles, la question des clôtures et des espaces non bâtis est première. Le traitement de ces limites de propriétés, en bordure du domaine public comme aux franges des terres agricoles et naturelles, définit en effet la qualité de nos rues, de nos places, de nos paysages, du « vivre ensemble »... de notre cadre de vie et de son écologie.

Cette fiche-outil vise d'une part à mieux comprendre ce qui fonde la particularité des terroirs qui composent les territoires de l'Aube, et d'autre part à mettre en avant quelques conseils et bonnes pratiques pour l'aménagement des clôtures et des espaces libres, afin que ceux-ci continuent à contribuer à l'attrait de nos communes et à la qualité de l'environnement de chacun et de tous.

L'enjeu que constitue le traitement des abords des constructions existantes comme futures nécessite de l'observation, une prise de recul... et souvent de la simplicité. C'est ce qu'illustre cette fiche-outil à travers :

- p.2 Les particularités des territoires de l'Aube** : Nos villes et villages sont héritiers de spécificités qui forgent leurs identités et apportent des réponses à des préoccupations toujours actuelles comme maintenir la biodiversité ou prendre en compte divers risques et nuisances. Il s'agit de savoir les lire pour préserver l'originalité et la qualité d'un cadre de vie et ne pas ignorer des solutions qui sont sous nos yeux.
- p.4 La clôture**, par sa situation en limite de l'espace public, répond à un double impératif de délimitation ou sécurisation de la propriété mais aussi de qualité et d'harmonie de l'espace commun.
- p.6 Les jardins et vergers** ou plus généralement l'aménagement des abords des constructions recouvrent à la fois un enjeu personnel, afin de profiter au mieux de son terrain, et un enjeu collectif afin de maintenir ce qui fait l'agrément d'un village, d'un bourg ou d'une ville.

La clôture et le droit

En principe, les clôtures ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable. Cependant, les clôtures non-agricoles doivent faire l'objet d'une **demande de Déclaration Préalable (DP)** dans les abords des monuments historiques, dans les sites patrimoniaux remarquables (ZPPAUP, AVAP...) ou dans les sites classés ou inscrits. C'est aussi le cas au sein des espaces identifiés au titre de la loi paysage dans un PLU et dans les communes qui ont délibéré dans ce sens (cas de nombreuses communes dotées de PLU).

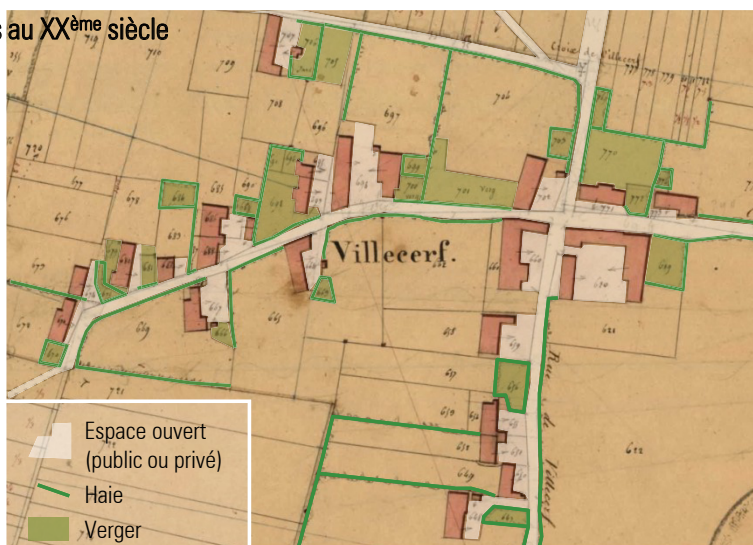
En tout état de cause, DP ou non, **la clôture devra respecter la réglementation en vigueur** et notamment les prescriptions du PLU si elles existent. Aussi la clôture ne devra pas empiéter sur le voisin ou l'espace public, respecter les éventuels plans d'alignements, emplacements réservés, règlements de lotissements ou Plans de Prévention du Risque d'Inondation (les clôtures pleines étant généralement proscrites en zone inondable).

Il est donc **nécessaire de se renseigner en mairie** pour connaître la réglementation en vigueur dans la commune.

Les particularités des territoires de l'Aube : La clôture et le rapport à la rue



Un village champenois au XX^{ème} siècle



En Champagne Humide comme Crayeuse et dans le Pays d'Othe, les villages se distinguent par un tissu bâti aéré fait de longues maisons dites longères entre lesquelles s'intercalent cours, jardins et vergers. A l'avant des longères, la cour est traditionnellement un espace de travail pour les fermes ou d'accueil pour les artisans et commerces. Elle constitue un **espace semi-privé, semi-public largement ouvert sur la rue**. Ce lieu d'échange est peu ou pas clôturé. Les jardins et vergers quant à eux reçoivent une clôture des plus simples faite de haies et/ou de barrières composées de lames ou piquets de bois verticaux. Il en résulte des villages ouverts et pittoresques où le bâti se mêle à la verdure.

Le mur est rare voire exceptionnel en Champagne. Ici le matériau d'œuvre et la pierre dure manquent. Ainsi ne voit-on que de rares murs en craie ou mélanges de pierres et carreaux de terre crue enduits alliés à de la brique pour apporter de la solidité. Ces « clos » sont réservés aux constructions les plus prestigieuses, nobles demeures, châteaux, monastères... Ils marquaient d'ailleurs les esprits et on observe encore divers lieux portant le nom de « clos ... ».

Au XIX^{ème}, s'inspirant du modèle bourgeois, certaines fermes clôturent leur cour par de **petits murets en brique et pierre surmontés d'une grille en fer forgé** (quelquefois par un mur) et surtout par un portail parfois monumental. Traités dans le prolongement des constructions et entre deux façades à l'alignement, leur linéaire est souvent **restreint**.

Dans le Barrois, la situation varie. Les espaces de travail ouverts à l'avant des constructions restent fréquents. Cependant ici la pierre d'œuvre est présente et permet la construction de murs, particulièrement dans les grandes vallées du Barrois viticole, dans les parties centrales et denses des bourgs. Le mur s'inscrit **dans la continuité directe de la construction comme un prolongement**.

Il est fait de pierre calcaire locale à joints laissés vifs ou largement beurrés quand il n'est pas enduit comme la maison et couronné de pierre de taille, de dalles équerries ou d'un chaperon de tuile ou de laves calcaires.



De ce passé, des villages champenois ont conservé un aspect ouvert, accueillant, aéré et verdoyant.



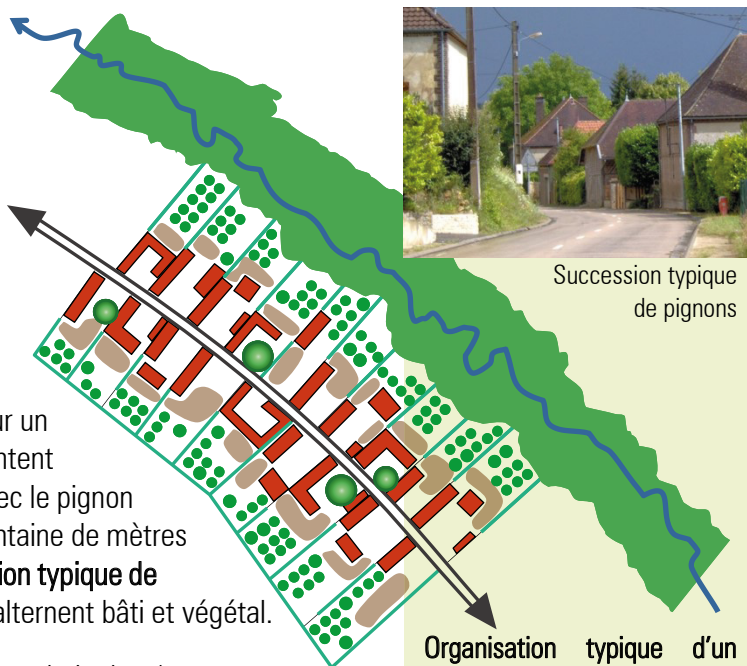
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

Les particularités des territoires de l'Aube : Jardins et vergers, écrins de nos villes et villages

Comme illustré ici, le village champenois possède une organisation particulière. Il s'implante généralement en creux de relief pour bénéficier de la présence des rivières et se protéger du vent qui balaye la plaine. Les longères, quant à elles, cherchent la proximité de la rue et orientent leurs façades vers le sud-est pour profiter du soleil du matin et tourner le dos au vent dominant. Les vallées étant principalement organisées sur un axe nord-ouest / sud-est, les longères s'implantent généralement perpendiculairement à la rue avec le pignon à l'alignement et sur une profondeur d'une trentaine de mètres par rapport à la voie. Il en résulte **une succession typique de pignons et de cours ou jardins** et des rues où alternent bâti et végétal.

Dans la cour à l'avant des longères, on plantait un bel arbre (noyer, marronnier...) marquant une naissance ou un mariage. A l'arrière et proche de la maison, sur la parcelle toute en longueur, prenaient place les jardins potagers nécessitant un travail fréquent. Plus au fond du terrain on plantait le verger pour les fruits et l'eau de vie. Il en découle un village qui, à partir de la rue, s'organise en « bandes » successives de constructions, de jardins puis de vergers à la suite desquelles on trouve les bois ou terres agricoles. En conséquence **les espaces des jardins et vergers forment une véritable continuité** qui entoure les villages comme une couronne et crée un **espace tampon** avec la plaine. En matière de paysage, cette couronne agit comme un **écrin de verdure** et habille les villages dont seuls émergent les toits de terre cuite et le clocher. Elle est particulièrement remarquable au printemps quand elle se pare de fleurs blanches.

Ces caractéristiques originales sont un élément fort de l'identité, de l'agrément et de la qualité des villages. Elles tendent aujourd'hui à disparaître face à une tendance marquée à remplacer les haies par de hauts murs et à lotir les fonds de parcelles et leurs vergers.



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



Succession typique de pignons



Un village Barrois
niché dans le relief et les vergers



Un terroir, deux ambiances

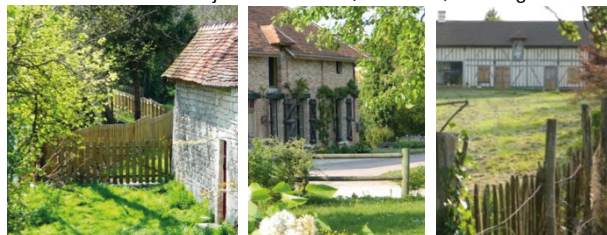


La clôture : Comment choisir

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.

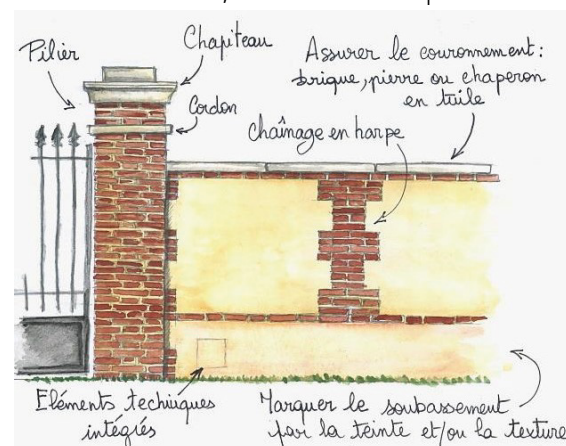
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

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 le commerce et qui retrouvent le pittoresque des clôtures anciennes. Enfin, **la grille** doit rester simple et se composer de barreaux métalliques verticaux. Des extrémités pointues peuvent être gage de sécurité. Sur mur-bahut elle dénote un caractère plus urbain, plus adapté aux espaces déjà bâtis. Dans tous les cas, la grille doit être peinte dans une couleur unique (gamme des verts ou rouges sombres, noirs, gris, gris-bleutés, gris verts).

La grille métallique : sans ou avec mur bahut



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



Si généralement le mur doit être évité, il peut être imaginable sur des linéaires restreints (pour soutenir le portail et intégrer les boîtes aux lettres et éléments techniques), ou entre bâtiments implantés à l'alignement en milieu urbain. Un mur ou muret doit suivre la pente sans créer d'escalier. Il doit faire appel **aux matériaux et teintes locaux** : maçonnerie enduite ton sable et brique en Champagne, pierre calcaire locale dans le Barrois.



Le grillage peut être installé à l'arrière du muret de clôture. Ainsi il sera noyé dans la végétation et invisible. La taille de la haie sera plus facile.

Pensez-y !

Si vous disposez de peu de place, plutôt qu'un mur, optez pour une clôture en lierre. Celui-ci peut être associé à d'autres grimpantes sur un grillage rigide. Compact, occluant en toute saison, facile d'entretien, il fera aussi le plaisir des abeilles et oiseaux



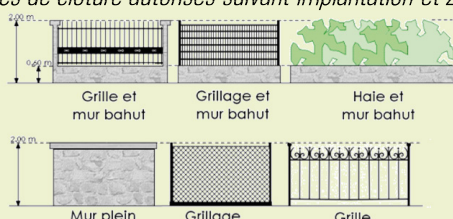
Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espaces publics et du « vivre ensemble », de nombreuses communes ont cherché à élaborer des règles de nature à **maintenir une certaine harmonie**. Ces règles peuvent être adaptées aux divers secteurs de la commune selon leurs caractéristiques et

les enjeux paysagers, afin d'éviter que les espaces périphériques revêtent un caractère plus urbain que le centre même du village ou du bourg. Ainsi la simplicité et le végétal sont encouragés dans les espaces les plus au contact de la nature ou les plus exposés dans le paysage (comme c'est souvent le cas des zones à urbaniser).

Maintenir l'harmonie des clôtures et la qualité des paysages urbains : l'exemple du PLU de Troyes

Le PLU de Troyes comporte (dans son règlement) des « Règles et définitions communes à toutes les zones » :

- Types de clôture autorisés suivant implantation et zone :



- Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : la tôle, le plastique, les plaques de béton, les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect.

- Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques...), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture. .../...

- Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainages, harpages, sculptures...).../...

En outre, chaque zone comporte son règlement dont voici le plus répandu :

- Les clôtures en façade de rue prendront la forme soit :

- d'une grille (avec ou sans mur bahut),
- d'un mur bahut et d'une haie,
- d'un grillage (avec ou sans mur bahut).

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 m.

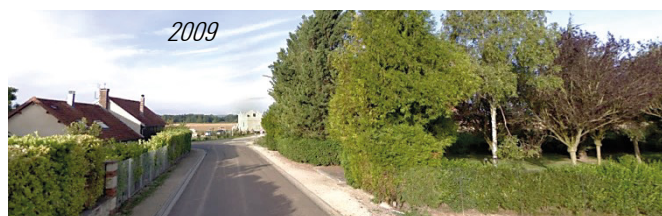
- Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.

- Lorsque la voie, le long de laquelle doit être implantée la clôture, présente un trafic important, la clôture pourra prendre la forme d'un mur plein. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

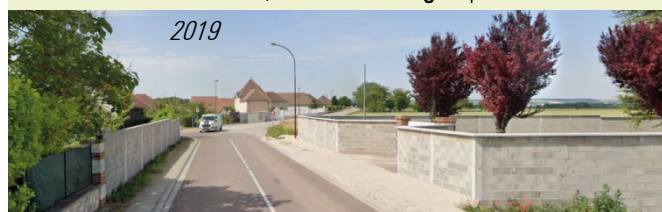
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

- Seule une partie de mur plein destinée à encastrier les boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisée.

Dans les zones les plus urbaines de la ville, les murs sont autorisés jusqu'à 50% du linéaire sur rue de la parcelle.



Encadrée de hauts murs, l'entrée du village a perdu tout charme



L'exemple du PLU d'une commune rurale de Champagne

On trouve, dans le règlement de communes très rurales, un même principe d'éléments locaux parmi lesquels « piocher » librement afin de composer sa clôture. Cela assure une harmonie sans pour autant aboutir à une uniformité et évite la fermeture des villages. Exemple : Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit ton sable ou ocre d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1,20 m,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
- Une haie végétale.

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

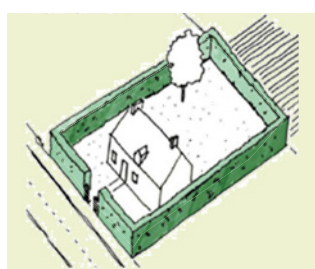
Pour maintenir la qualité des entrées du village, il est demandé :

« Lorsque la limite de propriété est située en limite d'une zone agricole ou naturelle, sa clôture sera simple et constituée d'une haie végétale doublée ou non de grille ou grillage ».

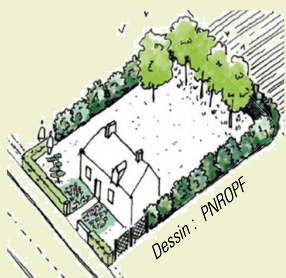
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès compliqués pour la voiture limitera les frais et l'imperméabilisation. La gestion de l'eau est l'affaire de tous et peut éviter de mauvaises surprises, ainsi il faut privilégier espaces engazonnés et revêtements perméables pour les accès et terrasses. S'implanter en harmonie avec le recul des constructions traditionnelles permet de **ménager un vrai jardin** à l'arrière de la maison et de pouvoir réaliser quelques plantations.

Comme illustré ci-dessous, votre village ou votre ville possède une organisation, une écologie, un paysage. Il est important de limiter les abattages d'arbres sains et de venir, par son jardin et ses plantations, **renforcer les écrans de jardins et vergers ainsi que les cœurs d'îlots verts** dans les tissus bâtis plus constitués. Au-delà de la qualité du cadre de vie offert, ces ensembles constituent des continuités écologiques et parfois des réserves pour une petite faune (notamment les oiseaux). Ils jouent un rôle dans l'infiltration de l'eau et la lutte contre le réchauffement en maintenant la fraîcheur et évitant le phénomène d'îlots de chaleur. Une haie et un fond de jardin planté créent aussi un espace tampon avec l'espace agricole et protègent de diverses nuisances (poussières, traitements...). En ville comme ailleurs, les murs et les trottoirs goudronnés se renvoient la chaleur et créent un effet four alors qu'une haie garde la fraîcheur, filtre les particules et fixe les polluants.

Pour vos haies et plantations, les essences locales sont les mieux adaptées à nos terroirs. Des listes ou guides comme celui du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pourront vous guider dans vos choix.



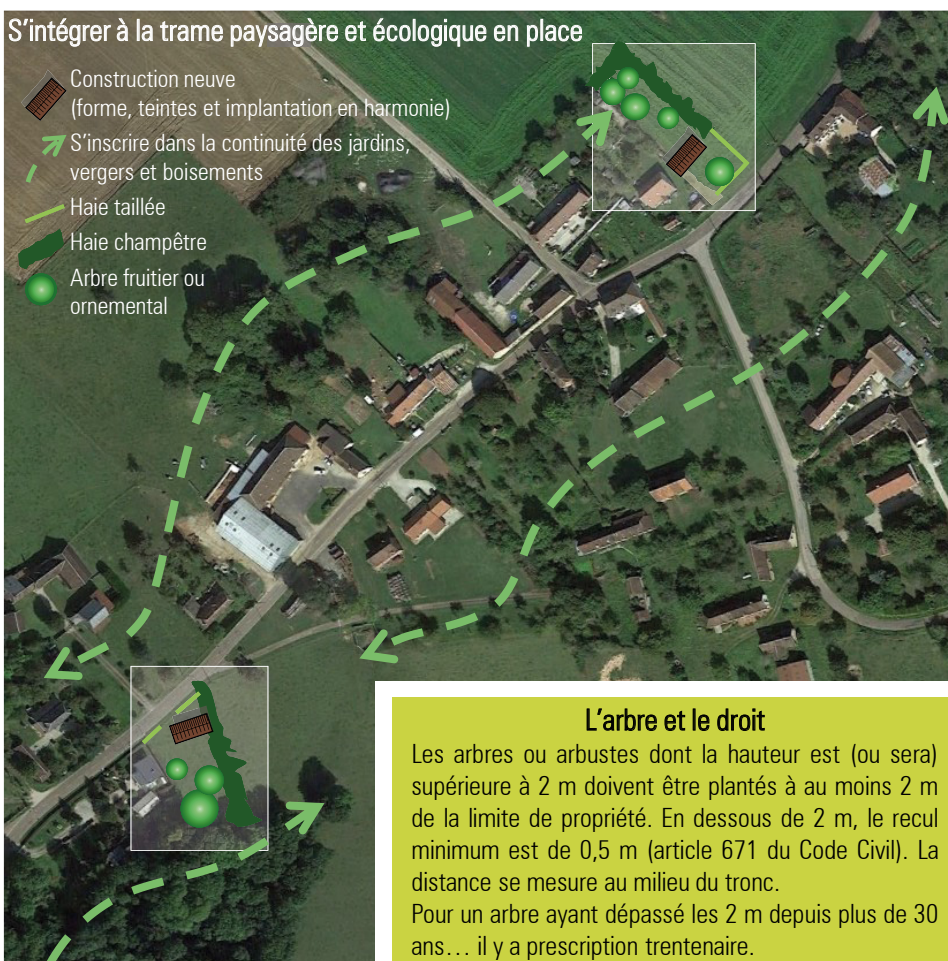
Une haie d'une seule espèce exotique comme le thuya offre une faible biodiversité et appauvrit le sol.



Une haie d'essences locales ou adaptables apporte plus de diversité et peut remplir des fonctions diverses : valoriser la maison, briser le vent, fleurir le jardin, donner des fruits, garder la fraîcheur, héberger les oiseaux....

S'intégrer à la trame paysagère et écologique en place

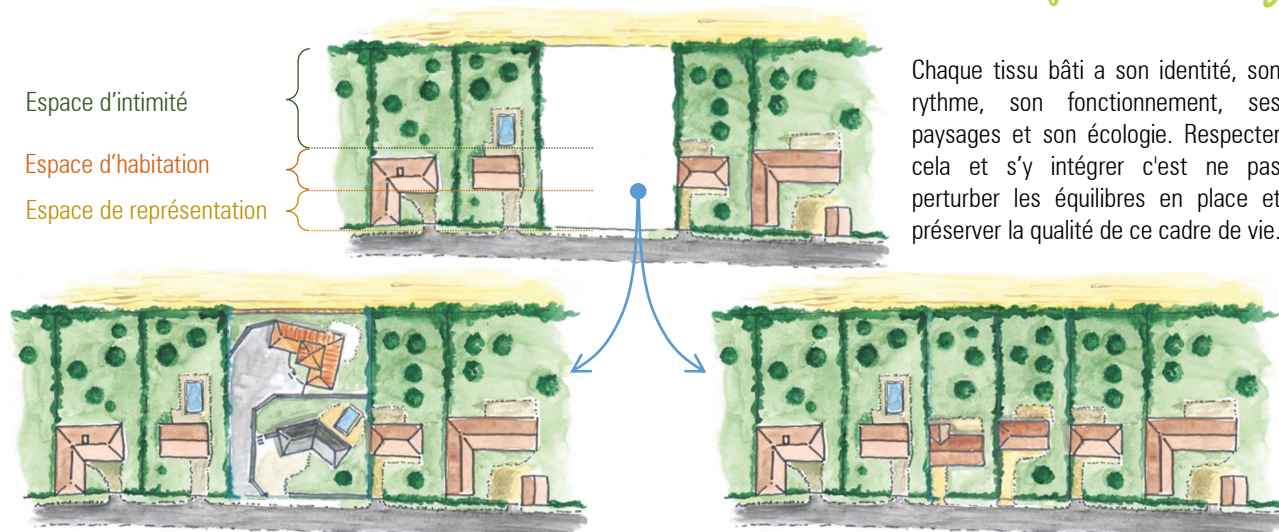
-  Construction neuve (forme, teintes et implantation en harmonie)
-  S'inscrire dans la continuité des jardins, vergers et boisements
-  Haie taillée
-  Haie champêtre
-  Arbre fruitier ou ornemental



L'arbre et le droit

Les arbres ou arbustes dont la hauteur est (ou sera) supérieure à 2 m doivent être plantés à au moins 2 m de la limite de propriété. En dessous de 2 m, le recul minimum est de 0,5 m (article 671 du Code Civil). La distance se mesure au milieu du tronc. Pour un arbre ayant dépassé les 2 m depuis plus de 30 ans... il y a prescription trentenaire.

Les jardins et vergers : Un enjeu collectif



Chaque tissu bâti a son identité, son rythme, son fonctionnement, ses paysages et son écologie. Respecter cela et s'y intégrer c'est ne pas perturber les équilibres en place et préserver la qualité de ce cadre de vie.

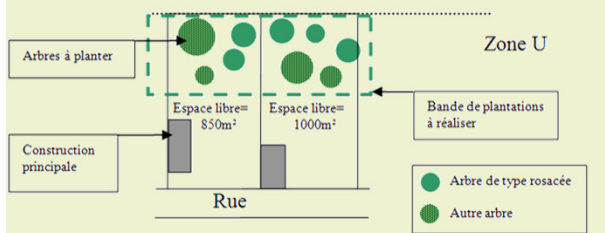
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

Ces espaces sont garants **d'une qualité du cadre de vie, de l'environnement, des paysages et d'une bonne coexistence notamment avec l'activité agricole**. Conscientes de cela et face au jeu des découpes foncières mettant à mal ces espaces, diverses collectivités ont mis en place des outils permettant de maintenir, conforter, voire développer ces ensembles verts remarquables. Cette approche est toujours basée sur une **analyse fine** de l'organisation du bâti, des qualités des espaces non bâtis ainsi que des développements passés et souhaitables.

Maintenir l'écrin de verdure du village : l'exemple du PLU de Vauchassis

Au sein de l'enveloppe urbaine (U) la commune a identifié tout un ensemble cohérent de jardins, parcs et vergers. Ici les possibilités de construire existent mais sont limitées aux extensions, annexes, piscines... des constructions existantes.

Dans les espaces voués à être bâtis (AU), sur les pourtours, ont été identifiées des « Bandes de plantations à réaliser ». Les futures maisons (constructions principales) devront s'implanter à l'avant de ces bandes alors que règlement et OAP demandent que : *Au sein de la bande identifiée comme « Bande de plantations à réaliser », sur chaque fond de parcelle ou de jardin devront être plantés des arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un individu par tranche de 200 m² d'espace libre. Au moins la moitié de ces arbres à planter devra être de type rosacée (famille des fruitiers, arbres à fleurissement printanier)(voir schéma ci-dessous). La conception du parcellaire (profondeur des lots) devra favoriser ces plantations.*



Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

Derrière un haut mur je serai bien protégé. Avec des fenêtres et des morceaux de fausse pierre collés dans l'enduit, le mur sera plus joli !



Un mur est rapide à franchir. Une fois passé, un voleur est à l'abri des regards ☹

Vraie bonne pratique :

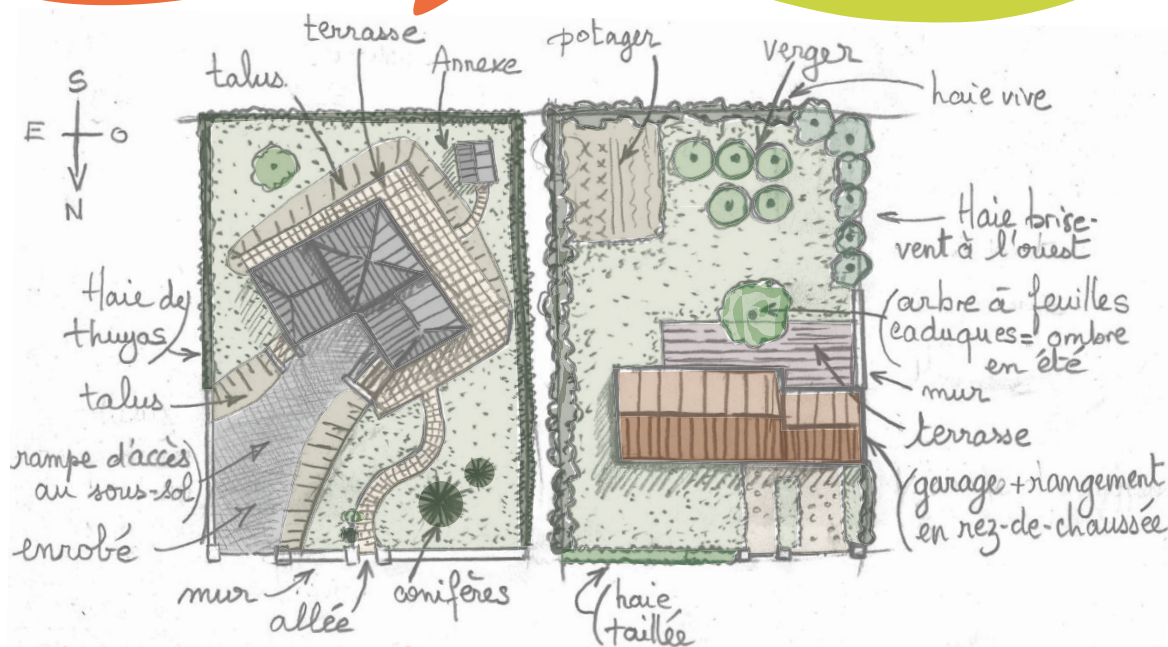
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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

Fausse bonne idée :

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



Un jardin morcelé est peu praticable et difficile à entretenir surtout si la tondeuse est au sous-sol. Sur la terrasse surélevée je reste exposé au soleil et aux regards malgré le mur de clôture ☹

Vraie bonne pratique :

J'adapte ma maison à mon terrain et à l'environnement. J'ai accolé mon garage et le local de rangement à la maison, ça lui donne un petit air de longère !

Devant je vois ce qui se passe dans ma rue et profite du paysage. A l'arrière je dispose d'un vaste espace intime, frais en été et accessible pour manger, laisser jouer les enfants et récolter quelques fruits et légumes ☺

Réalisation : Guillaume Patris, Aurore Chaussepied - Illustrations: Guillaume Patris