

DEPARTEMENT : AUBE

**COMMUNE :
ROSIERES-PRES-TROYES**

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération

En date du 12 février 2026

Approuvant la révision du Plan Local d'urbanisme

Prescription de la révision du PLU le 04 avril 2022
PLU approuvé le 23 novembre 2015

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
---	----------

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	12
--	-----------

Zones UA	12
Zone UB	25
Zone UBm	39
Zone UC	47
Zone UD	58
Zone UL	70
Zone UY	80
Zone UZ	88

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	96
---	-----------

Zone 1AU	96
Zone 1AUY	107
Zone 1AUYa	115

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	122
--	------------

Zone An	122
----------------	------------

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	126
--	------------

Zone N	126
---------------	------------

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	135
--	------------

TITRE VII - ARTICLE L151-19 CU ET DESCRIPTIFS DES BATIS IDENTIFIES	137
---	------------

TITRE VIII - ANNEXE STATIONNEMENT	146
--	------------

TITRE IX - ANNEXES	150
---------------------------	------------

Fiches végétaux (source PNRfo)	151
Fiches du SCoT des Territoires de l'Aube	153
- Intégration bâti agricole-viticole	
- Clôture et jardin	
- Nuancier couleur	



Titre I.

Dispositions générales



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.

A noter que la commune de Rosières-près-Troyes a délibéré en date du 12 novembre 2007 afin de soumettre à déclaration préalable la création de clôtures sur le territoire.

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

a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

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

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

D.1. Camping

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

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

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

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

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

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

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

D.5. Caravanes

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

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

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

F) Permis de démolir

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

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

Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ;

Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4 ;

Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;

Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La commune a décidé de soumettre à permis de démolir TOUTES démolitions sur le territoire par délibération du 12 novembre 2007.

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).

I) Réseau public de transport d'électricité

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en trois zones délimitées sur le document graphique du P.L.U.** (cf. pièce 3B du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- 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 sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain le plus ancien de la commune.

La zone UB est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain qui s'est développé lors de la période d'urbanisation la plus faste au cœur de la commune (entre 1970 et 2000).

La zone UBm est une zone urbaine spécifiquement réservée aux activités militaires de la gendarmerie.

La zone UC est une zone urbaine mixte accueillant les constructions les plus récentes sur le territoire communal. Il s'agit des opérations de lotissement les plus récentes ou en cours de réalisation au moment de la révision du PLU comme le lotissement des Capucins, des Deforts, de la Rue Victor Hugo et de la rue Marcel Pagnol.

La zone UD est une zone urbaine, principalement résidentielle. Elle correspond au tissu urbain situé sur la partie Sud-Est de la commune le long du Triffoire et doit être préservée en raison de ses caractéristiques paysagères.

La zone UL est une zone urbaine principalement destinée aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

Cette zone comprend un secteur ULa qui correspond au périmètre de la résidence de loisirs.

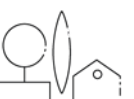
La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques..

La zone UZ est une zone destinée au Technopole et au pôle universitaire (UTT, IUT, ESTP,...). On y observe également les pépinières et hôtels d'entreprises ainsi que diverses entreprises ne présentant pas de nuisances.

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

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent.

Cette zone comprend des secteurs 1AUd destinée à être urbanisés après 2035.



La zone 1AUy est une zone urbaine destinée principalement à accueillir le développement des zones d'activités de la commune.

La zone 1AUya est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques. Elle comprend le secteur d'activités économiques sur le chemin du curé

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 et repérées par un indice commençant par la lettre A.

La zone An correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. De manière à protéger les paysages et les terres cultivées, cette zone est inconstructible.

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

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

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

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

La zone N comprend un secteur Np visant à protéger le Triffoire et sa ripisylve.

La zone N comprend également un secteur Ne permettant le changement de destination d'une construction existante vers la création d'une résidence sénior.

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

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

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par une trame en pointillé vert et un numéro d'ordre pour les éléments de patrimoine.

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

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

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

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

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

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

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La notion de **construction** recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **L'extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci (moins de 50% de l'emprise de la construction existante). L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (moins de 50% de l'emprise de la construction existante).
- Une **emprise au sol** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Le terrain ou unité foncière** : Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.
- **Le commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoires de l'Aube.
Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

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

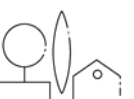
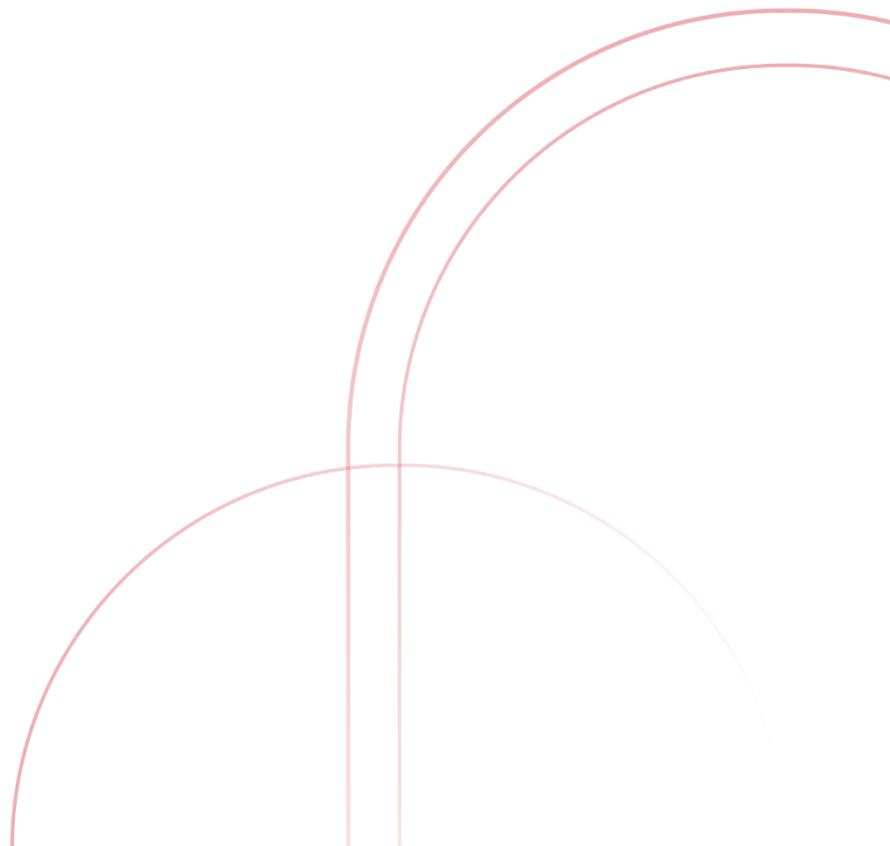
Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UA



La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain le plus ancien de la commune.

La zone UA est concernée :

- Par des éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.
- Très ponctuellement, par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique.
- Par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.
- En partie par le Périmètre Délimité des Abords lié au château de Rosières-près-Troyes.
- En partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.
- Pour une partie, par une OAP sectorielle
- La zone est concernée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière.
- De commerce selon la définition du SCoT (cf page 11) sauf cas visé à l'article I-2.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2.
- Les autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire sauf cas visés à l'article I-2.

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL et zones humides «Loi sur l'eau», tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les remblais et les excavations.

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

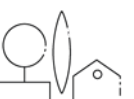
Sont également interdits :

- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) engendrant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les mâts-supports d'éolienne domestique.

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

Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de répondre à l'une des sous-destinations suivantes :

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



- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Autres équipements recevant du public.

Les constructions et installations à destination de restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées.

Dans l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 11).

En dehors de l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition du commerce du SCoT page 11) ou les activités de type « vente directe ».

Les constructions et installations à destination d'industrie sont autorisées uniquement si elles n'engendrent pas de nuisances (bruits, trafic, trépidations, poussières, ...) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts sont autorisés 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 affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés à une construction ou installation à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

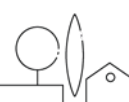
Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL (tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique), sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de la 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 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

- Sont uniquement autorisés les annexes telles que les abris de jardins, carports, piscines, et leurs locaux techniques...
- 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 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 en annexe au rapport de présentation, sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

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



- Les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets, ...) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.

Dans la zone inondable par remontées de nappes telle qu'elle est représentée sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et les constructions ne seront autorisées qu'à la condition de la réalisation d'un vide sanitaire permettant la libre circulation des eaux.

Les constructions à usage d'habitat collectif et la réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain sont autorisées à condition de comporter :

- Un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères dont la surface est égale à 1 m² par logement avec un minimum de 5 m².
- Un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes (cas de l'habitat collectif) pour une surface n'excédant pas 30 m².
- Un espace équipé (point d'ancrage) destiné au stationnement des vélos et deux roues (cas de plusieurs constructions d'habitat sur un même terrain) pour une surface de 1,5 m² par emplacement (chaque construction devant faire l'objet d'un emplacement).

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

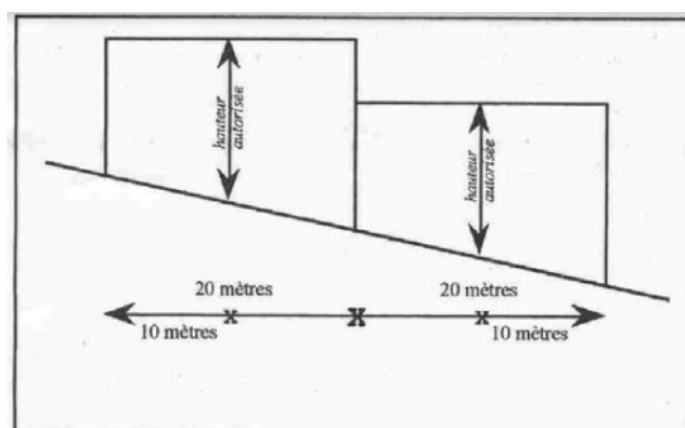
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

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

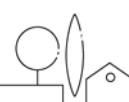
Note :

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

- 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 5,5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du terrain 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 20 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- De plus, le niveau du rez-de-chaussée devra être implanté au minimum au niveau du trottoir de la voie.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.



- Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et 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)

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

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

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

- Toute construction doit être implantée :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques,
 - la construction des garages et/ou carport aura un retrait de 5 mètres par rapport aux emprises des voies départementales.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature et sur une longueur de 10 mètres, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé à toutes les constructions et installations (annexes comprises) pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance (sauf au niveau des intersections pour les extensions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m²,
- aux piscines, margelles incluses, qui doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

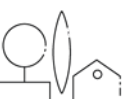
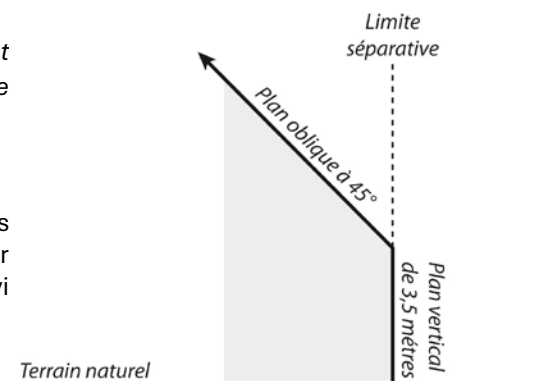
II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

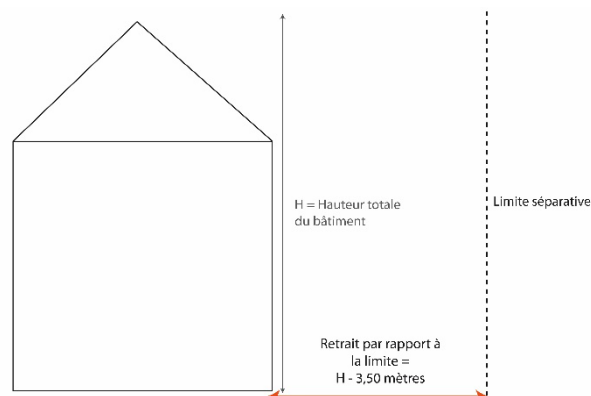
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Implantation des constructions

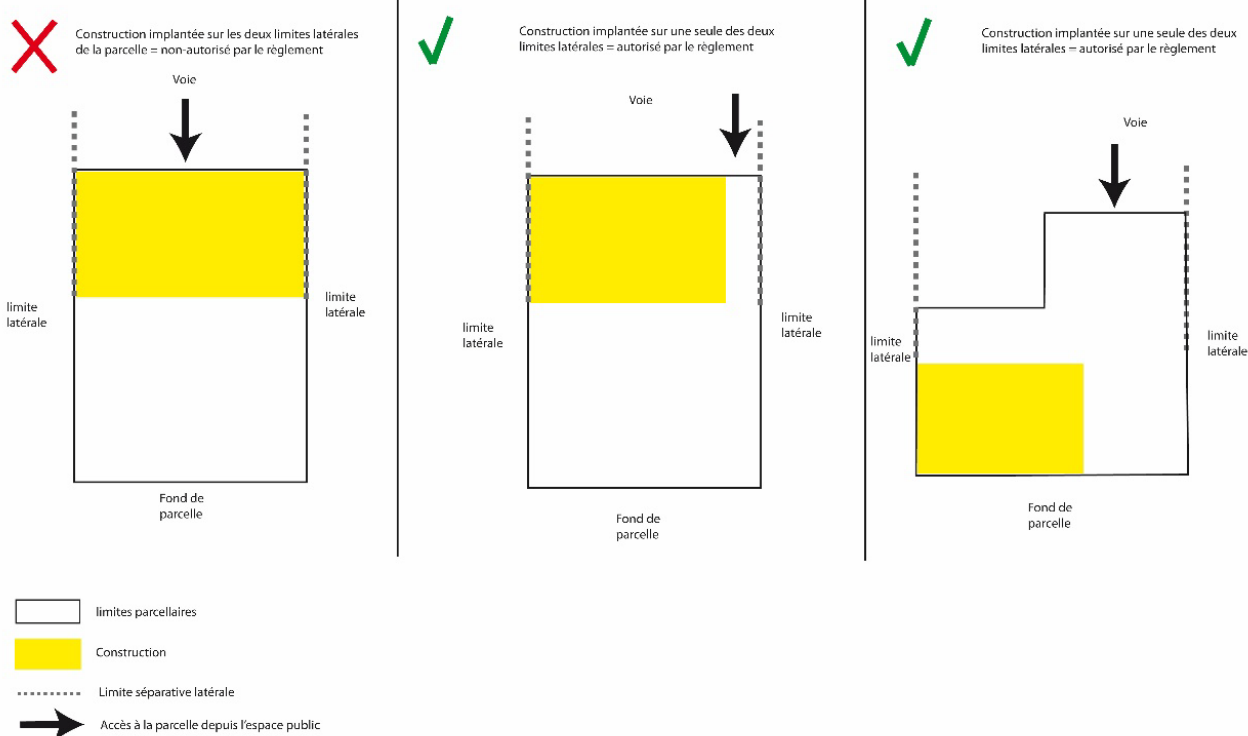
- L'implantation des constructions est autorisée en limites séparatives, sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).



- 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 hauteur totale de la construction à laquelle il convient de soustraire 3,5 mètres, avec un minimum de 4 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel moins 3,5 mètres, $D = H - 3,50$) (cf. Schéma ci-contre).



- Les locaux accessoires et les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure à 10m^2 sont autorisés sur deux limites séparatives maximum.
- Dans le cas d'une construction s'implantant sur plusieurs limites séparatives contiguës, il ne pourra pas être possible de s'implanter sur plus de 30% de la totalité des limites de l'unité foncière du projet.
- Les constructions ne pourront s'implanter que sur une seule des deux limites séparatives latérales d'une parcelle (voir schéma ci-contre).



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 sans atteindre l'autre limite.

Autres implantations :

- Les piscines couvertes ou non (exemples : piscines, jacuzzis, spas...) doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives, margelles incluses.
- Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux annexes des constructions principales.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes des constructions principales.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface de l'unité foncière
- 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 20% de la surface du terrain.

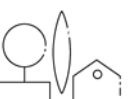
Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » 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 » de l'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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
- Elles devront également être accompagnées de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage, haie paysagère, écran phonique, ...).
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :



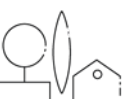
- le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...),
- le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel,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

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs et des enduits devront respecter la palette de couleurs suivantes : 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 ou imitation bois sont autorisés.
- Les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques ne pourront pas être disposés sur les façades ou les murs visibles depuis l'espace public.

Toitures :

- Les tuiles canal sont interdites.
- Les toitures en bac acier apparentes sont interdites.
- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local (une pente comprise entre 35° et 45°).
- La règle de pente ne s'applique pas aux annexes, extensions.
- Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées pour des extensions ponctuelles et des éléments de liaison dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une emprise maximale de 50 m².
- 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 dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage
- 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 ou d'une véranda, la couverture transparente sera également admise.



Clôtures :**Dans tous les cas :**

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de murs pleins sauf pour les supports d'éléments techniques.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué brutes sont interdites
- Les clôtures en palplanches brutes sont interdites.
- Les brises-vues souples (type toile) sont interdits.
- Les haies artificielles sont interdites.
- Pour les clôtures nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement (dans le cas de terrains en pente par exemple), celui-ci n'est pas décompté de la hauteur totale de la clôture.

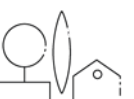
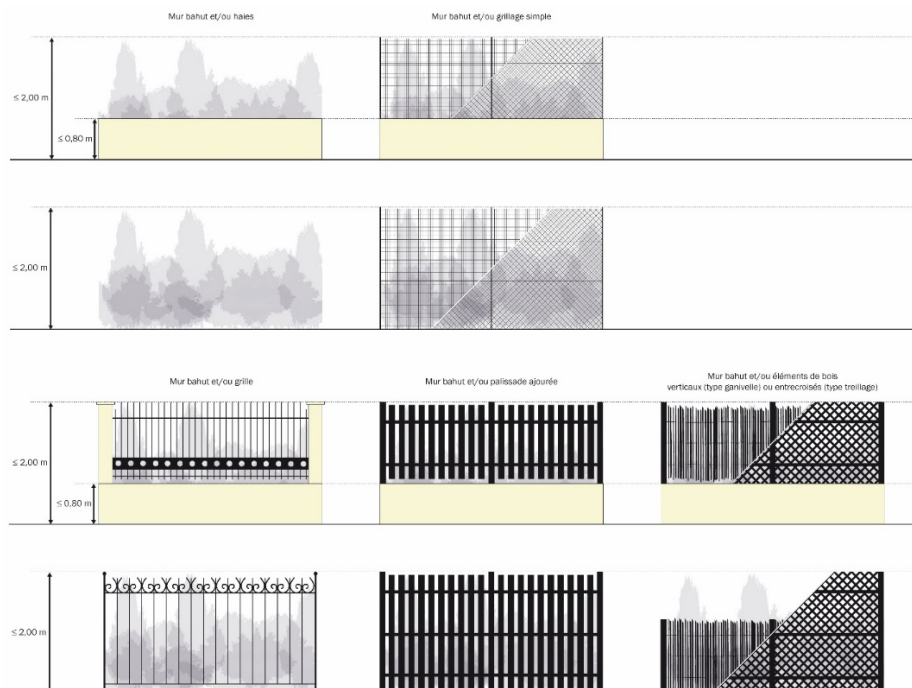
Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation ou susceptibles de l'être :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.

- 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 tons pierre calcaire ou sable clair, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
 - un grillage simple sur potelets minces,
 - une grille métallique à barreaudage vertical,
 - une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
 - des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - une haie végétale.



- Dans le cas de la réalisation d'une haie, les troncs des arbres/arbustes la constituant devront être implantés à 80 centimètres de la limite séparative afin de permettre leur taille.
- Les grillages souples ou rigides devront être équipés d'une palplanche en partie basse afin de permettre le désherbage depuis l'espace public.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas la hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.

Les 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...).

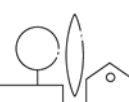
Article II-3: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

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 400 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 400 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

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager réalisé sous la forme d'arbres et d'arbustes.
- Un écran végétal à base d'essences mélangées 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 mélangées 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 mélangées locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement d'au moins 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 20% au minimum de la surface de l'unité foncière 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.
- En aucun cas, la création de stationnement perméable ne pourra être considérée comme un espace vert commun planté.



Dans les secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
- Les cours d'eau et les plans d'eau doivent être maintenues en l'état, leur comblement total ou partiel est interdit ; toutefois, les accès ponctuels au-dessus des cours d'eau sont autorisés.

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 sera encadré selon les dispositions de l'annexe « stationnement » du présent règlement.

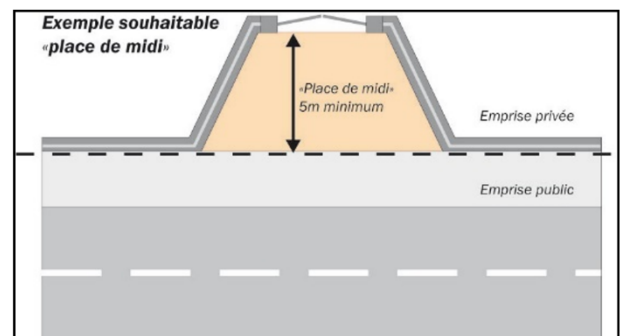
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

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

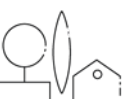
III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

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 de largeur.
- 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 d'une route départementale 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 sera dans la mesure du possible implanté en retrait d'au moins 5 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.



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

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

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par unité foncière de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

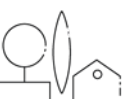
De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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 qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.



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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.

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 :

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

Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.

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

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

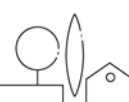
Protection contre l'incendie :

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

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, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

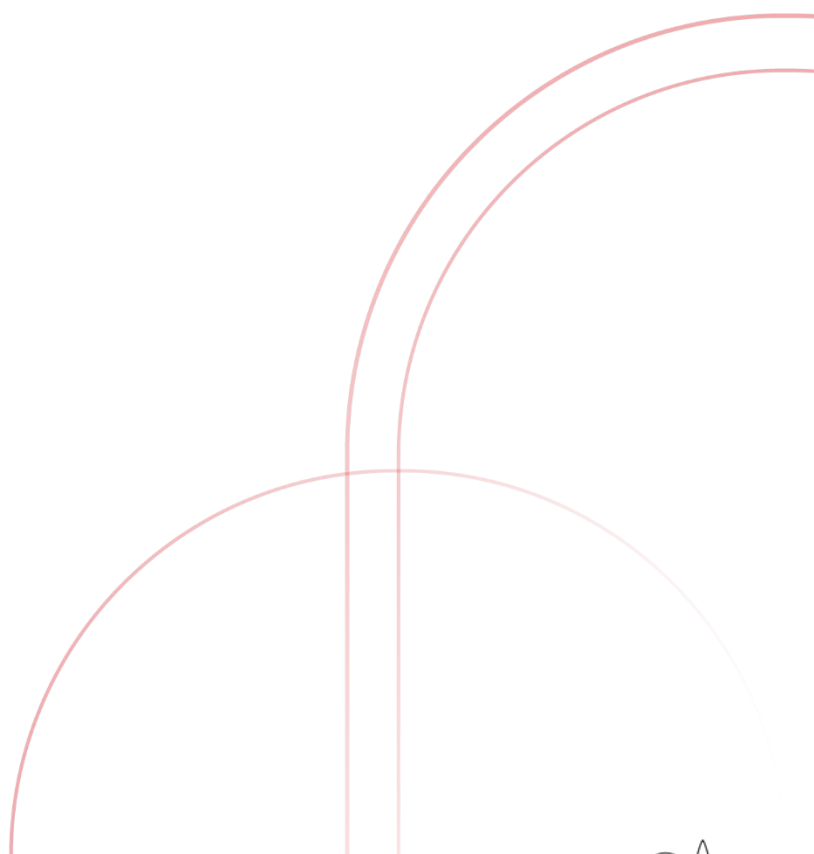
Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UB



La zone UB est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain qui s'est développé lors de la période d'urbanisation la plus faste au cœur de la commune (entre 1970 et 2000).

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non.

La zone UB est concernée :

- Par des éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.
- Très ponctuellement, par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique.
- Par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.
- En partie par le Périmètre de Protection d'un Monument historique liée au château de Rosières-près-Troyes.
- En partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.
- Par une orientation d'aménagement et de programmation.
- La zone est concernée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

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

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

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

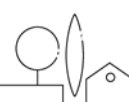
- D'exploitations agricole et forestière.
- De commerces et d'activités de services sauf cas visé à l'article I-2.
- Des équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2.
- Des autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire.

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL et les zones humides « Loi sur l'eau », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les remblais et les excavations.

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

Sont également interdits :

- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) engendrant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les mâts-supports d'éolienne domestique.



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

Sont autorisés sous conditions :

Les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 11) ou des activités de type « vente directe ».

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Autres équipements recevant du public.
- 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 affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés à une construction ou installation à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

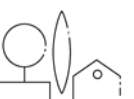
Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL (tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique), sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire permettant la libre circulation des eaux.

Dans les espaces jardins et vergers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

- Sont uniquement autorisés les annexes telles que les abris de jardins, carports, piscines, et leurs locaux techniques...
- 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 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 en annexe au rapport de présentation, sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

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



Dans la zone inondable par remontées de nappes telle qu'elle est représentée sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et les constructions sont autorisées sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire permettant la libre circulation des eaux.

Les constructions à usage d'habitat collectif et la réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain sont autorisées à condition de comporter :

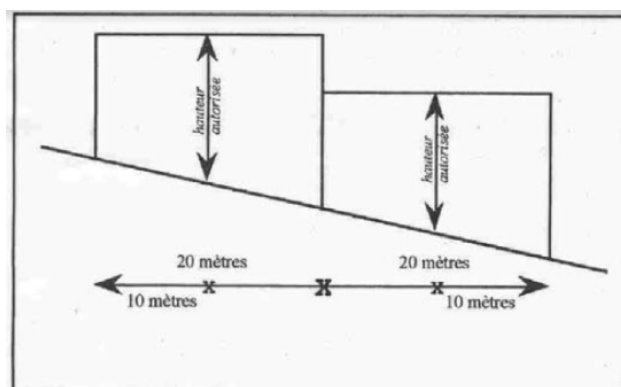
- Un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères dont la surface est égale à 1 m² par logement avec un minimum de 5 m².
- Un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes (cas de l'habitat collectif) pour une surface n'excédant pas 30 m².
- Un espace équipé (point d'ancrage) destiné au stationnement des vélos et deux roues (cas de plusieurs constructions d'habitat sur une même terrain) pour une surface de 1,5 m² par emplacement (chaque construction devant faire l'objet d'un emplacement).

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 5,5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du terrain 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 20 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- De plus, le niveau du rez-de-chaussée devra être implanté au minimum au niveau du trottoir de la voie.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

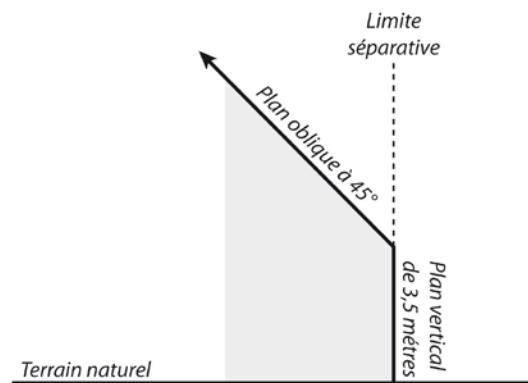
L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

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

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

- Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- La construction des garages et/ou carport aura un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux emprises des voies départementales.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature et sur une longueur de 10 mètres, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé à toutes les constructions et installations (annexes comprises) pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance (sauf aux niveaux des intersections pour les extensions).



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m²,
- aux piscines, margelles incluses, qui doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

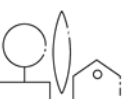
II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

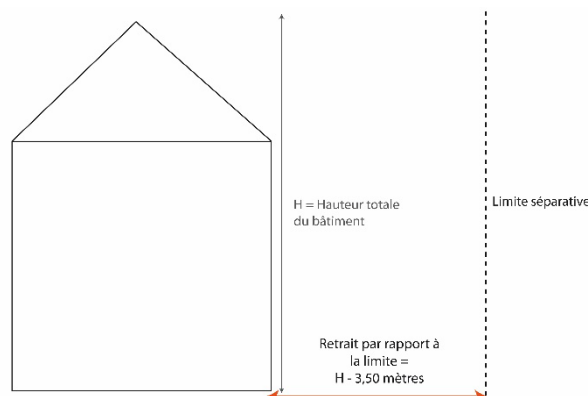
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Implantation des constructions

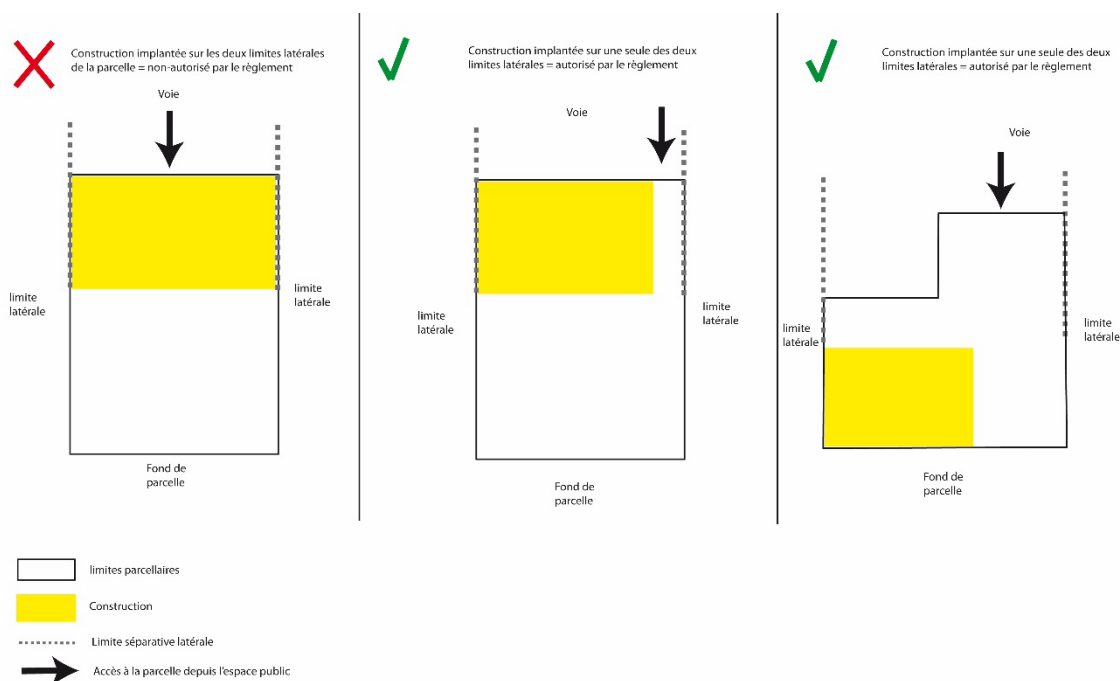
- L'implantation des constructions est autorisée en limites séparatives, sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).



- 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 hauteur totale de la construction à laquelle il convient de soustraire 3,5 mètres, avec un minimum de 4 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel moins 3,5 mètres
 $D = H - 3,50$) (cf. Schéma ci-contre).



- 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.
- Dans le cas d'une construction s'implantant sur plusieurs limites séparatives contiguës, il ne pourra pas être possible de s'implanter sur plus de 30% de la totalité des limites de l'unité foncière du projet.
- Les constructions ne pourront s'implanter que sur une seule des deux limites séparatives latérales d'une parcelle (voir schéma ci-dessous).



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 sans atteindre l'autre limite.

Autres implantations :

- Les piscines couvertes ou non (exemples : piscines, jacuzzis, spas...) doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives, margelle incluse.
- Les constructions devront être implantées à 10 mètres des berges des cours d'eau.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

- Les constructions principales à usage d'habitation devront être soit accolées deux par deux (de préférence par les garages et/ou les annexes) soit espacées d'au moins 6,00 mètres.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes des constructions principales.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface de l'unité foncière.
- 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 20% de la surface du terrain.

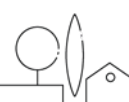
Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » 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 » de l'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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
- Elles devront également être accompagnées de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage, haie paysagère, écran phonique, ...).



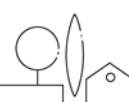
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faîtage...).
 - Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs et des enduits devront respecter la palette de couleurs suivantes : 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 ou imitation bois sont autorisés.
- Les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques ne pourront pas être disposés sur les façades ou les murs visibles depuis l'espace public.

Toitures :

- Les tuiles canal sont interdites.
- Les toitures en bac acier apparentes sont interdites.
- 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 règle de pente ne s'applique pas aux annexes, extensions.
- Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées pour des extensions ponctuelles et des éléments de liaison dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une emprise maximale de 50 m².
- 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 dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.
- Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faîtage.
- 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 ou d'une véranda, la couverture transparente sera également admise.

Clôtures :Dans tous les cas :

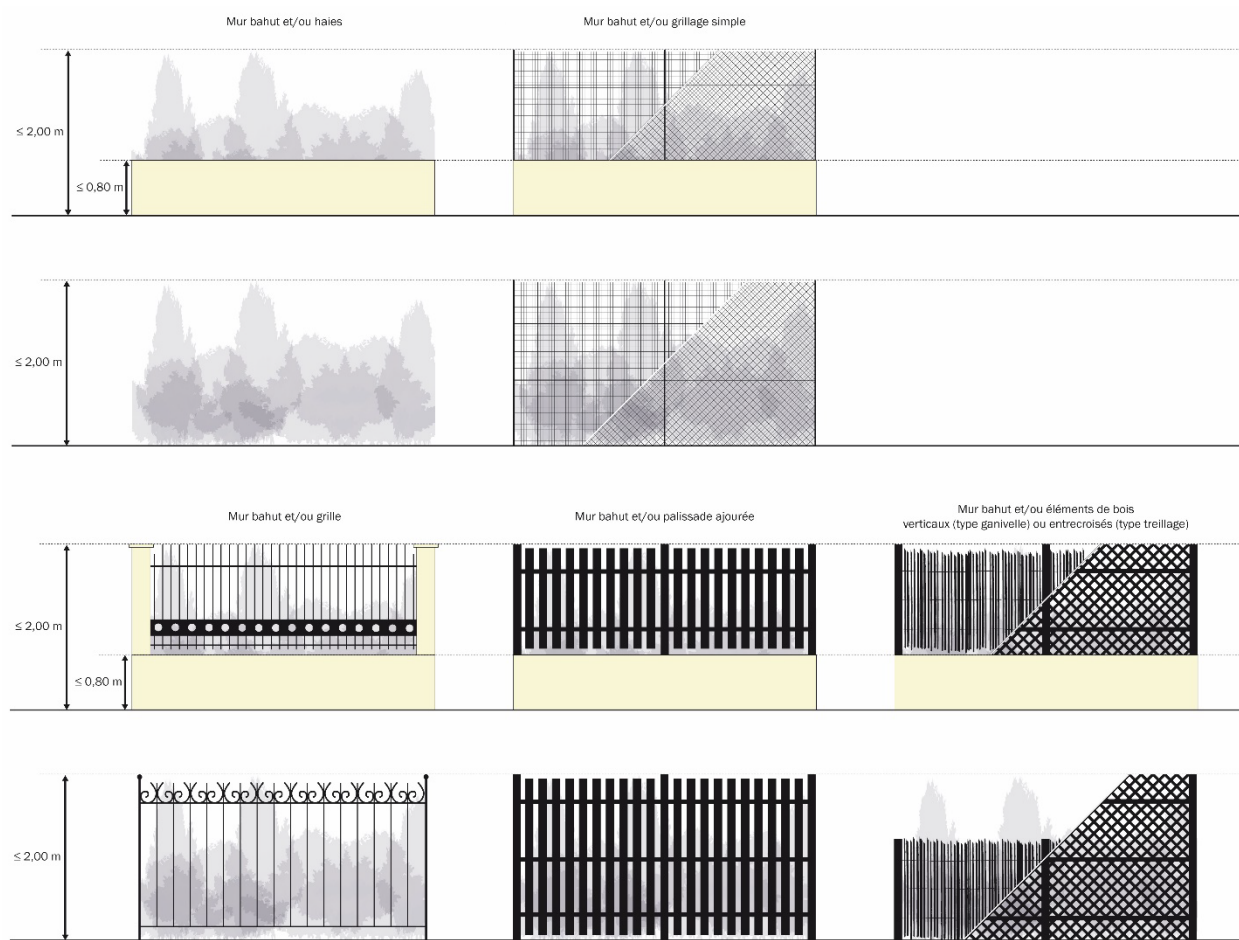
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de murs pleins sauf pour les supports d'éléments techniques.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué brutes sont interdites
- Les clôtures en palplanches brutes sont interdites.
- Les brises-vues souples (type toile) sont interdits.
- Les haies artificielles sont interdites.
- Pour les clôtures nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement (dans le cas de terrains en pente par exemple), celui-ci n'est pas décompté de la hauteur totale de la clôture.

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.

En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation ou susceptibles de l'être :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- 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 tons pierre calcaire ou sable clair, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
 - un grillage simple sur potelets minces,
 - une grille métallique à barreaudage vertical,
 - une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
 - des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - une haie végétale.





- Dans le cas de la réalisation d'une haie, les troncs des arbres/arbustes la constituant devront être implantés à 80 centimètres de la limite séparative afin de permettre leur taille.
- Les grillages souples ou rigides devront être équipés d'une palplanche en partie basse afin de permettre le désherbage depuis l'espace public.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.

Les 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...).



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 400 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 400 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

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager réalisé sous la forme d'arbres et d'arbustes.
- Un écran végétal à base d'essences mélangées 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 mélangées 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 mélangées locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 20% au minimum de la surface de l'unité foncière 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.
- En aucun cas, la création de stationnement perméable ne pourra être considérée comme un espace vert commun planté.

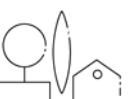
Dans les secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
- Les cours d'eau et les plans d'eau doivent être maintenues en l'état, leur comblement total ou partiel est interdit ; toutefois, les accès ponctuels au-dessus des cours d'eau sont autorisés.

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 sera encadré selon les dispositions de l'annexe « stationnement » du présent règlement.



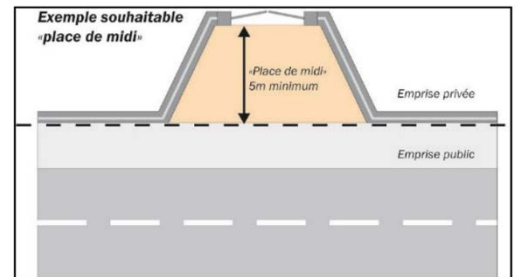
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

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

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 de largeur.
- 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 d'une route départementale 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 sera dans la mesure du possible implanté en retrait d'au moins 5 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.

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

Les accès sur le chemin de la chasse aux loups et sur le chemin du pré Fachy, tel qu'ils sont représentés sur le règlement graphique, sont interdits

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

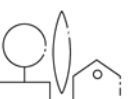
Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).



Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par unité foncière de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.

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 :

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

Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.

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



Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

Protection contre l'incendie :

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

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, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

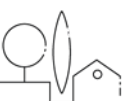
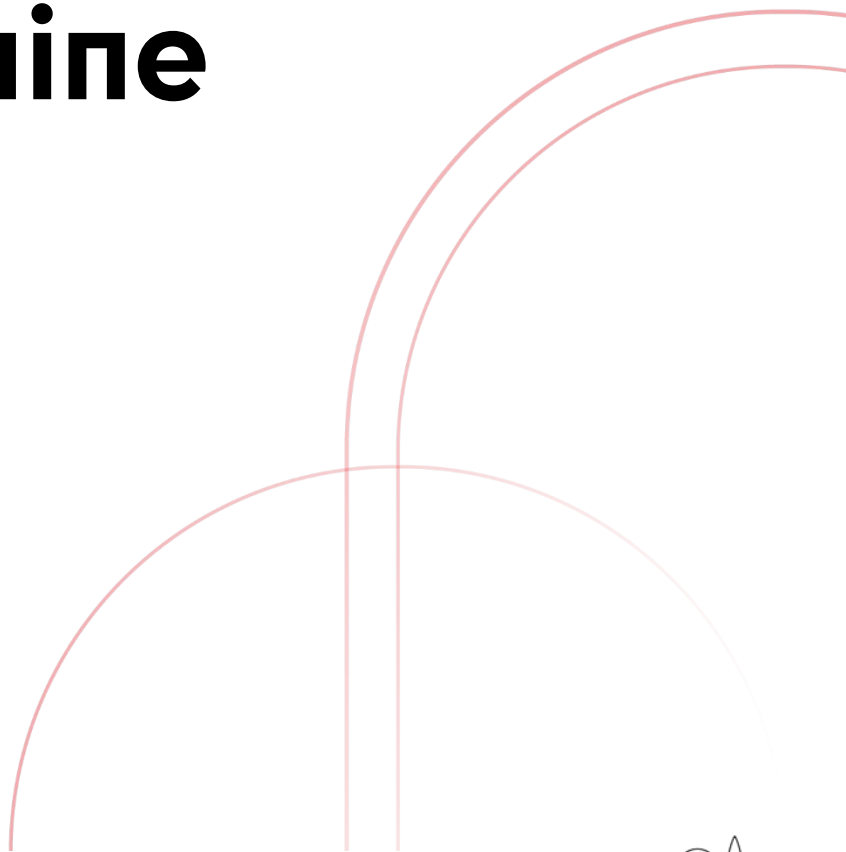
Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UBm



La zone UBm est une zone urbaine spécifiquement réservée aux activités militaires de la gendarmerie.

La zone est concernée par :

- 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.
- L'aléa faible retrait gonflement des argiles.
- La zone est concernée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.

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

- L'habitation à condition d'être nécessaire aux activités de gendarmerie.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être nécessaires aux activités de gendarmerie.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Dans les espaces jardins et vergers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
 - sont uniquement autorisés les annexes telles que les abris de jardins, carports, piscines, et leurs locaux techniques...,
 - 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.

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)

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée plus un étage plus combles aménageables, soit 7 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage ne doit pas dépasser 15 mètres.



- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

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 constructions et 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)

Note :

- L'alignement au sens du présent règlement désigne :
 - la limite entre le domaine public et le domaine privé,
 - la limite d'emprise d'une voie privée.
- Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.
- Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

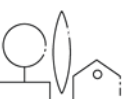
Sauf indications contraires portées au plan les constructions doivent être implantées à au moins :

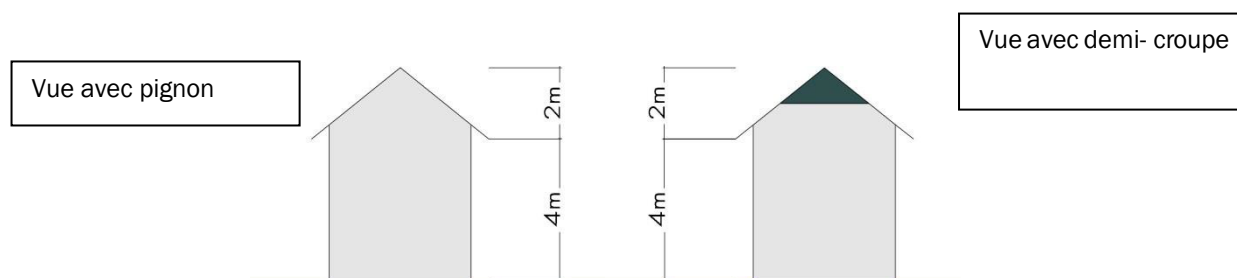
- 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions annexes, telles que garages, remises, d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres à l'égout et d'une surface inférieure à 25 mètres carrés peuvent être implantées à l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas 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.
- 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.

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

Note :

- Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.
- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque le bâtiment comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.



Exemple :

- De plus, le côté de constructions implantées en limite séparative ne devra pas avoir une longueur supérieure à 15,00 mètres.
- Cependant, des constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles jouxtent des constructions de dimension sensiblement équivalente situées sur le terrain voisin.
- 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 aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance entre constructions doit être au moins égale à la mi-hauteur de la construction la plus élevée (hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit) sans être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin,
- aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

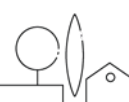
II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations techniques des services publics.

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » 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 » de l'unité foncière.



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

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être proche de celles des constructions environnantes.
- Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures existantes.
- Les toitures terrasses ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. Dans ce cas, les acrotères doivent couronner la périphérie de la construction.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude comprise entre 0,20 et 0,80 mètre au-dessus du sol naturel.
- 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 elles 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).

Aspect des matériaux et couleurs :

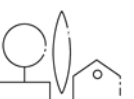
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux 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... sont interdites.

Clôtures :

- En bordure des emprises publiques, les clôtures pourront être constituées :
 - soit de dispositifs rigides à claire-voie (dont grillages) reposant ou non sur un mur bahut.
 - soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres mesurée à partir du terrain naturel.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, pourront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres mesurée à partir du terrain naturel.



Dans tous les cas :

- 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 aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).

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

- Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes.
- La surface de ces espaces verts doit correspondre à 5 % de la surface de l'unité foncière de l'opération.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

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

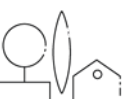
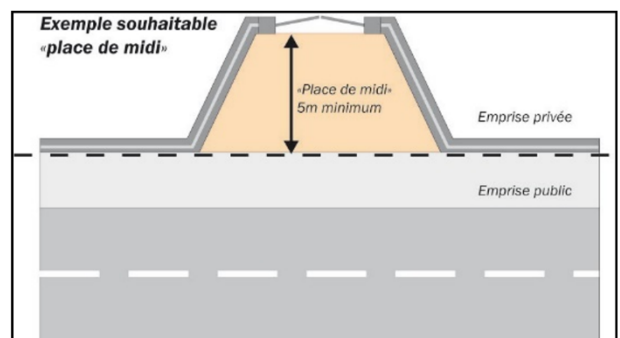
- Le stationnement sera encadré selon les dispositions de l'annexe « stationnement » du présent règlement.

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

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

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

- 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 de largeur.
- 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 d'une route départementale 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 sera dans la mesure du possible implanté en retrait d'au moins 5 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Accès

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

Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade Ouest.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Voirie

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.
- De surcroit, dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux véhicules des services publics un accès suffisant à tout bâtiment.
- Cette desserte doit avoir 10,00 mètres d'emprise au minimum.
- 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.

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

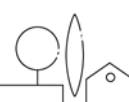
- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroit, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception du réseau d'eau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou du secteur.

Assainissement

- La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de Troyes Champagne Métropole.

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

- La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de Troyes Champagne Métropole.



Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Au cas où un réseau public serait réalisé ultérieurement, le système d'assainissement individuel ne doit pas présenter d'impossibilité technique à pouvoir être raccordé à celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés et dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau d'assainissement.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception du réseau d'assainissement ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou du secteur.

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur l'unité foncière de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Protection contre l'incendie

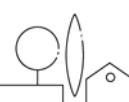
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

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 de communication électronique ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- En outre, le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

Exceptions

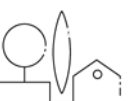
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques des services publics.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UC



La zone UC est une zone urbaine mixte accueillant les constructions les plus récentes sur le territoire communal. Il s'agit des opérations de lotissement les plus récentes ou en cours de réalisation au moment de la révision du PLU comme le lotissement des Capucins, des Deforts, de la Rue Victor Hugo et de la rue Marcel Pagnol.

La zone UC est concernée :

- Par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.
- En partie, la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.
- La zone est concernée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

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

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

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.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2.
- Les autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire.

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

Sont également interdits :

- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) engendrant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les mats-supports d'éolienne domestique.

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

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Autres équipements recevant du public.

Dans la zone inondable par remontées de nappes telle qu'elle est représentée sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits.

Les constructions à usage d'habitat collectif et la réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain sont autorisées à condition de comporter :

- Un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères dont la surface est égale à 1 m² par logement avec un minimum de 5 m².
- Un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes (cas de l'habitat collectif) pour



une surface n'excédant pas 30 m².

- Un espace équipé (point d'ancrage) destiné au stationnement des vélos et deux roues (cas de plusieurs constructions d'habitat sur une même terrain) pour une surface de 1,5 m² par emplacement (chaque construction devant faire l'objet d'un emplacement).

Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés à une construction ou installation à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

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

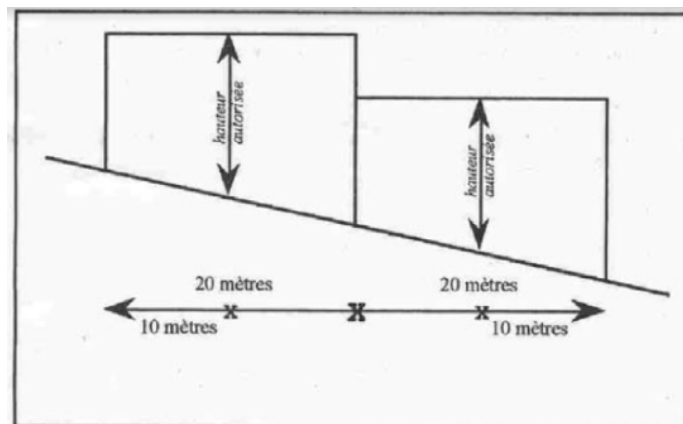
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

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

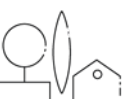
Note :

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

- 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 5,5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du terrain 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 20 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- De plus, le niveau du rez-de-chaussée devra être implanté au minimum au niveau du trottoir de la voie.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

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

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature et sur une longueur de 10 mètres, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé à toutes les constructions et installations (annexes comprises) pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance (sauf aux niveaux des intersections pour les extensions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m².
- Aux piscines, margelle incluse, qui doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

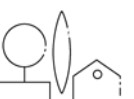
II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**Note :**

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres des limites séparatives.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance (sauf aux niveaux des intersections pour les extensions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m².
- Aux piscines, margelles incluses, qui doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.



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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

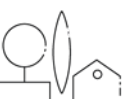
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Aux annexes des constructions principales.

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 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 :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
Elles devront également être accompagnées de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage, haie paysagère, écran phonique, ...).
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
 - Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.



Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs et des enduits devront respecter la palette de couleurs suivantes : 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 ou imitation bois sont autorisés.
- Les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques ne pourront pas être disposés sur les façades ou les murs visibles depuis l'espace public.

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 règle de pente ne s'applique pas aux annexes, extensions.
- Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées pour des extensions ponctuelles et des éléments de liaison dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une surface maximale de 50 m².
- 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 dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage.
- 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. Les tuiles canal sont interdites.
- Les toitures en bac acier apparentes sont interdites.
- Dans le cas d'une piscine couverte ou d'une véranda, la couverture transparente sera également admise.

Clôtures :**Dans tous les cas :**

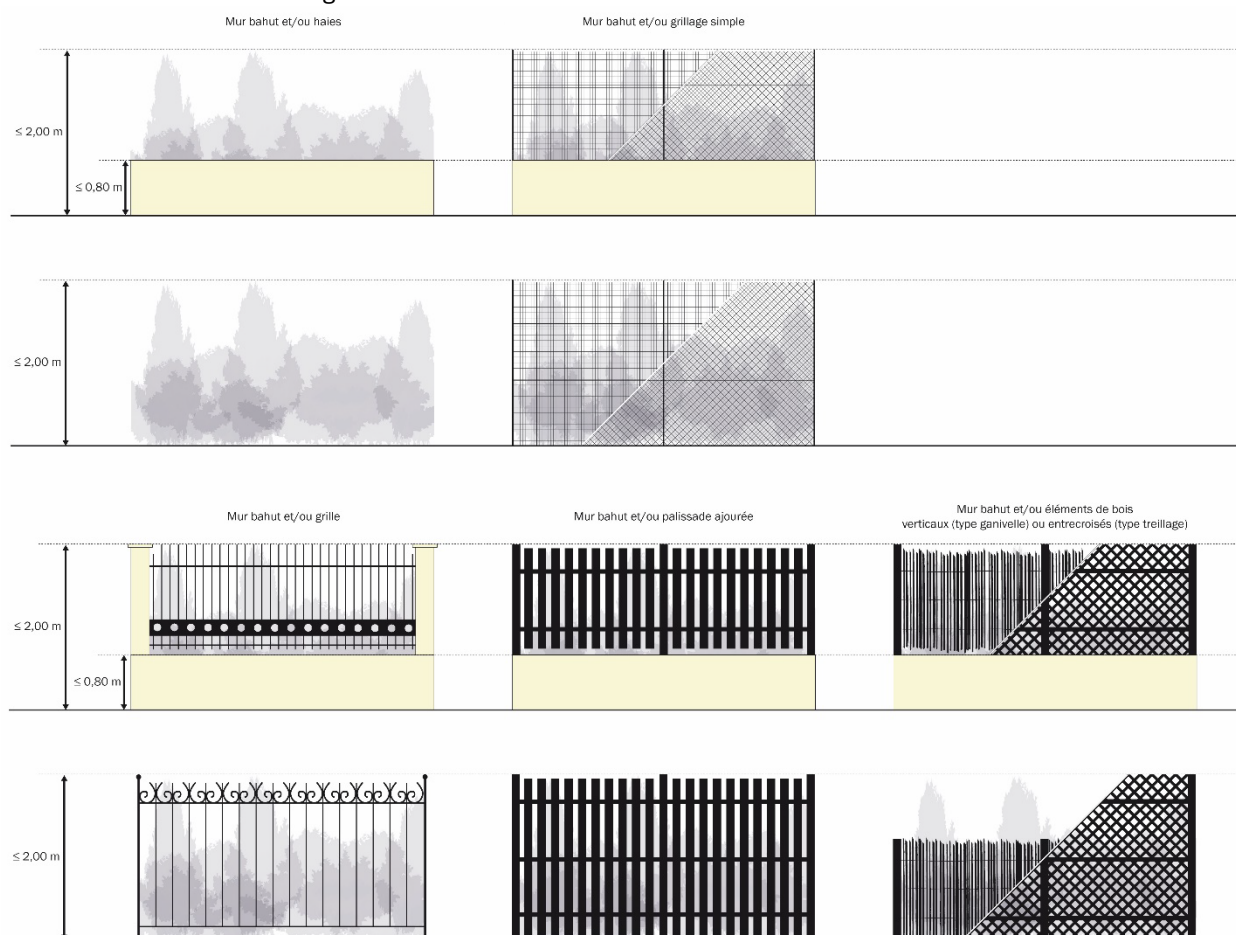
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc..) doivent être enduits.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de murs pleins sauf pour les supports d'éléments techniques.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué brutes sont interdites.
- Les clôtures en palplanches brutes sont interdites.
- Les brises-vues souples (type toile) sont interdits.
- Les haies artificielles sont interdites.
- Pour les clôtures nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement (dans le cas de terrains en pente par exemple), celui-ci n'est pas décompté de la hauteur totale de la clôture.



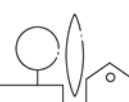
Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation ou susceptibles de l'être :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- 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 tons pierre calcaire ou sable clair, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
 - un grillage simple sur potelets minces,
 - une grille métallique à barreaudage vertical,
 - une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
 - des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - une haie végétale.



- Dans le cas de la réalisation d'une haie, les troncs des arbres/arbustes la constituant devront être implantés à 80 centimètres de la limite parcellaire afin de permettre leur taille.
- Les grillages souples ou rigides devront être équipés d'une palplanche en partie basse afin de permettre le désherbage depuis l'espace public.



- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.

Les 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...).

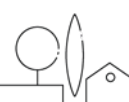
Article II-3: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

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 400 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 400 m².
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b- Aménagement paysager

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager réalisé sous la forme d'arbres et d'arbustes.
- Un écran végétal à base d'essences mélangées 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 mélangées 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 mélangées locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 20% au minimum de la surface de l'unité foncière 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.
- En aucun cas, la création de stationnement perméable ne pourra être considérée comme un espace vert commun planté.



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 sera encadré selon les dispositions de l'annexe « stationnement » du présent règlement.

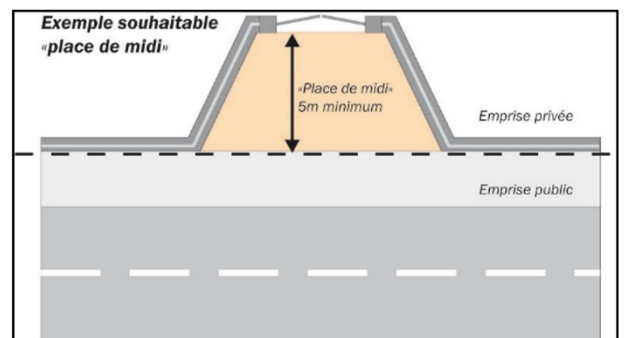
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

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

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 de largeur.
- 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 d'une route départementale 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 sera dans la mesure du possible implanté en retrait d'au moins 5 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.

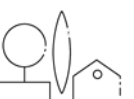
III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

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

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par unité foncière de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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 qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.

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 :

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

Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.

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

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

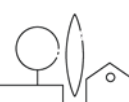
Protection contre l'incendie :

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

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, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

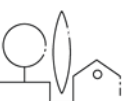
Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UD



La zone UD est une zone urbaine, principalement résidentielle. Elle correspond au tissu urbain situé sur la partie Sud-Est de la commune le long du Triffoire et doit être préservée en raison de ses caractéristiques paysagères.

La zone UD est concernée :

- Par des éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.
- Très ponctuellement, par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique.
- Par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.
- En partie par le Périmètre de Protection d'un Monument historique liée au château de Rosières-près-Troyes.
- Par l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière.
- De commerce et d'activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2.
- Les autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire.

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL et les zones humides « Loi sur l'eau », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les remblais et les excavations.

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

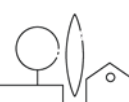
Sont également interdits :

- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) engendrant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les mats-supports d'éolienne domestique.

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

Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL (tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique), sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire



Dans la zone inondable par remontées de nappes telle qu'elle est représentée sur le règlement graphique, les sous-sols sont interdits et les constructions ne seront autorisées qu'à la condition de la réalisation d'un vide sanitaire permettant la libre circulation des eaux.

Les constructions à usage d'habitat collectif et la réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain sont autorisées à condition de comporter :

- Un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères dont la surface est égale à 1 m² par logement avec un minimum de 5 m².
- Un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes (cas de l'habitat collectif) pour une surface n'excédant pas 30 m².
- Un espace équipé (point d'ancrage) destiné au stationnement des vélos et deux roues (cas de plusieurs constructions d'habitat sur une même terrain) pour une surface de 1,5 m² par emplacement (chaque construction devant faire l'objet d'un emplacement).

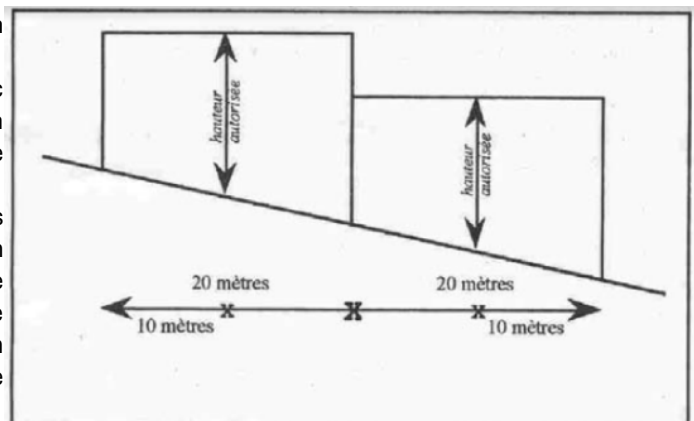
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

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 mesurée à partir du terrain naturel existant.

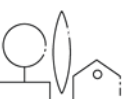
- La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du terrain naturel.
- Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dans le sens de la pente, chaque section ne pouvant excéder 20 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- De plus, le niveau du rez-de-chaussée devra être implanté au minimum au niveau du trottoir de la voie.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions 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 devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la rue Jean Arson.



- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

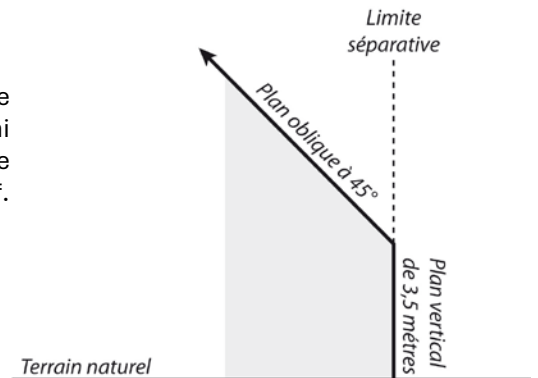
II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Note :

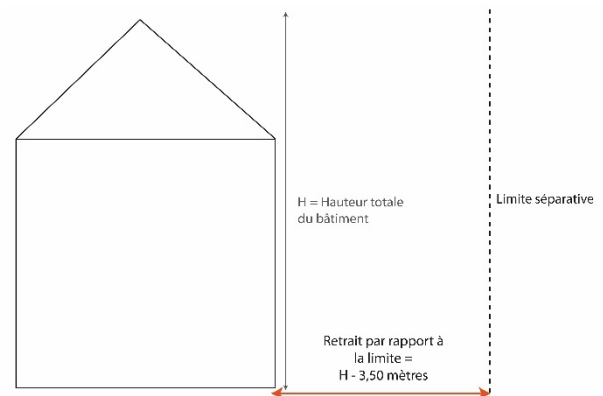
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Implantation des constructions

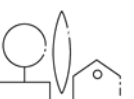
- L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).



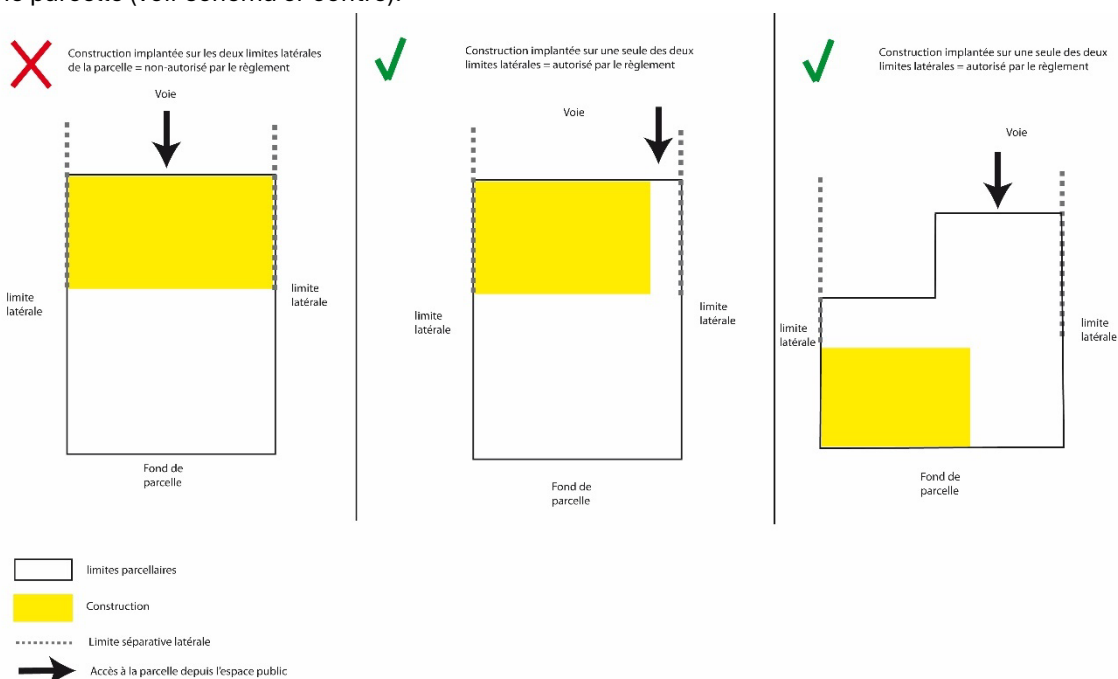
- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur totale de la construction à laquelle il convient de soustraire 3,5 mètres, avec un minimum de 4 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel moins 3,5 mètres, $D = H - 3,50$) (cf. Schéma ci-contre).



- 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.
- Dans le cas d'une construction s'implantant sur plusieurs limites séparatives contiguës, il ne pourra pas être possible de s'implanter sur plus de 30% de la totalité des limites de l'unité foncière du projet.



- Les constructions ne pourront s'implanter que sur une seule des deux limites séparatives latérales d'une parcelle (voir schéma ci-contre).



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 sans atteindre l'autre limite.

Autres implantations :

- Les piscines couvertes ou non (exemples : piscines, jacuzzis, spas...) doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives, margelle incluse.
- Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

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

- Les constructions principales à usage d'habitation devront être espacées d'au moins 6 mètres.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

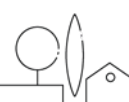
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes des constructions principales.

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 0% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas 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 :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
Elles devront également être accompagnées de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage, haie paysagère, écran phonique, ...).
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
 - Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs et des enduits devront respecter la palette de couleurs suivantes : 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 ou imitation bois sont autorisés.
- Les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques ne pourront pas être disposés sur les façades ou les murs visibles depuis l'espace public.



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 règle de pente ne s'applique pas aux annexes, extensions.
- Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées pour des extensions ponctuelles et des éléments de liaison dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une surface maximale de 50 m².
- 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 dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage.
- 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.
- Les tuiles canal sont interdites.
- Les toitures en bac acier apparentes sont interdites.
- Dans le cas d'une piscine couverte ou d'une véranda, la couverture transparente sera également admise.

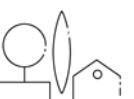
Clôtures :**Dans tous les cas :**

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de murs pleins sauf pour les supports d'éléments techniques.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué brutes sont interdites
- Les clôtures en palplanches brutes sont interdites.
- Les brises-vues souples (type toile) sont interdits.
- Les haies artificielles sont interdites.
- Pour les clôtures nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement (dans le cas de terrains en pente par exemple), celui-ci n'est pas décompté de la hauteur totale de la clôture.

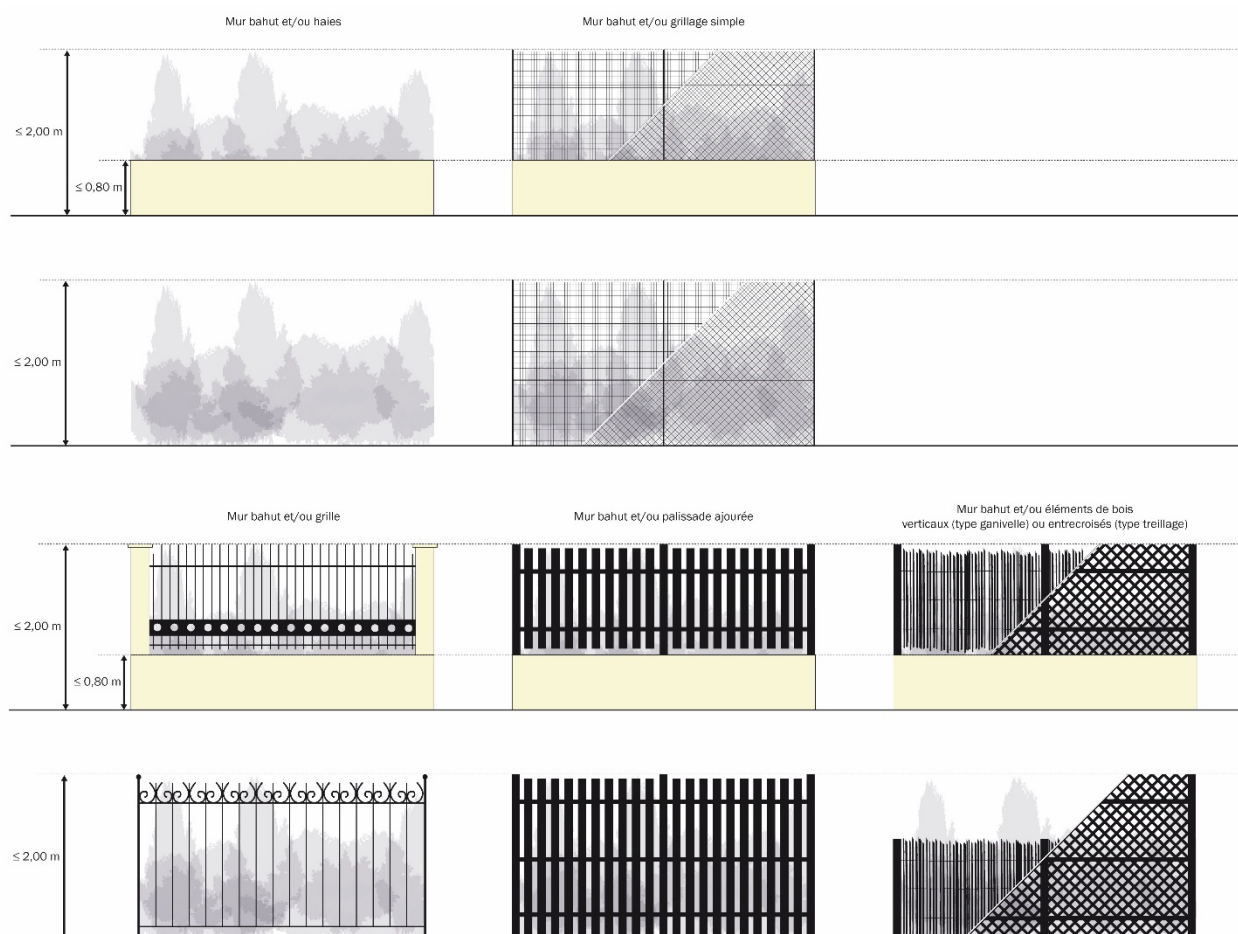
Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation ou susceptibles de l'être :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- 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 tons pierre calcaire ou sable clair, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,
 - un grillage simple sur potelets minces,
 - une grille métallique à barreaudage vertical,
 - une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
 - des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),



- une haie végétale.



- Dans le cas de la réalisation d'une haie, les troncs des arbres/arbustes la constituant devront être implantés à 80 centimètres de la limite parcellaire afin de permettre leur taille.
- Les grillages souples ou rigides devront être équipés d'une palplanche en partie basse afin de permettre le désherbage depuis l'espaces public.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.

Les 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...).



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)

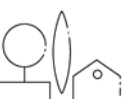
- 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est inférieure ou égale à 400 m².
- 30% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour les terrains dont la surface est supérieure à 400 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 imperméabilisés.

II-3-b- Aménagement paysager

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager réalisé sous la forme d'arbres et d'arbustes.
- Un écran végétal à base d'essences mélangées 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 mélangées 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 mélangées locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement d'au moins 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 20% au minimum de la surface de l'unité foncière 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.
- En aucun cas, la création de stationnement perméable ne pourra être considérée comme un espace vert commun planté.

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 sera encadré selon les dispositions de l'annexe « stationnement » du présent règlement.

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

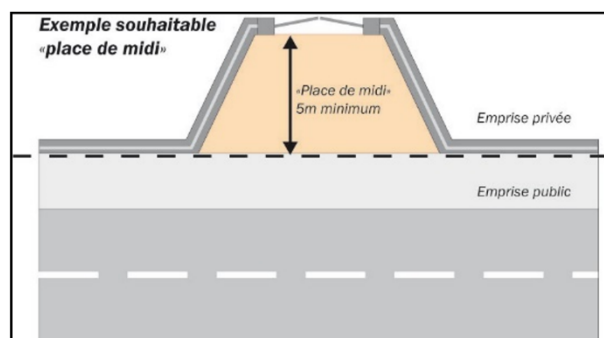
Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

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 doit être en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur.

- 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 d'une route départementale 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 sera dans la mesure du possible implanté en retrait d'au moins 5 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.

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

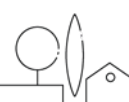
Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).



Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par unité foncière de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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 qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.

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 :

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

Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.



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

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

Protection contre l'incendie :

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

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, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

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



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UL



La zone UL est une zone urbaine principalement destinée aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

Cette zone comprend un secteur ULa qui correspond au périmètre de la résidence de loisirs.

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

La zone UL est concernée :

- Par des éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.
- par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique.
- Par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.
- La zone est concernée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

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

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

Dans toute la zone UL, secteur ULa compris :

Toutes les constructions, installations et changement de destination sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article I-2.

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL et les zones humides « Loi sur l'eau », tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les remblais et les excavations.

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

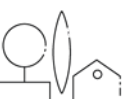
Dans la zone UL, secteur ULa exclu, sont autorisés :

- Les logements et leurs annexes uniquement s'ils sont nécessaires aux activités de gardiennage des sites.
- L'hébergement.
- La restauration.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les locaux techniques des administrations publiques ou assimilés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Autres équipements recevant du public.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.

Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés à une construction ou installation à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Dans le secteur ULa uniquement, sont autorisés :

- L'hébergement.
- Les hôtels.
- Les autres hébergements touristiques.



Dans les espaces jardins et vergers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

- Sont uniquement autorisés les annexes telles que les abris de jardins, carports, piscines, et leurs locaux techniques...
- 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.

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL (tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique), sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 20% de la surface identifiée en zone humide et sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire.



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

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

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

Note :

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

Dans la zone UL, secteur ULa exclu :

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 15 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Dans le secteur ULa :

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 6,5 mètres.

Dans tous les cas :

- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- Les règles ci-dessus 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)

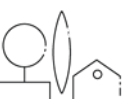
- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 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)

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4,00 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, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.



Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes telles que garages et abris de jardin.
- aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU et dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface identifiée sur l'unité foncière.

Dans le secteur ULa :

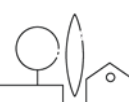
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction

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

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage, haie paysagère, écran phonique, ...).

2. Formes des constructions :

- 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.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
- Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
- Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.



3. Formes des toitures :

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.
- Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et aux vérandas.
- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.

Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.

Ces règles de s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

4. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.
- Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

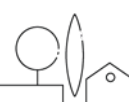
Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

5. Clôtures :

Dans tous les cas :

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de murs pleins sauf pour les supports d'éléments techniques.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué brutes sont interdites
- Les clôtures en palplanches brutes sont interdites.
- Les brises-vues souples (type toile) sont interdits.
- Les haies artificielles sont interdites.
- Pour les clôtures nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement (dans le cas de terrains en pente par exemple), celui-ci n'est pas décompté de la hauteur totale de la clôture.

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.



En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation ou susceptibles de l'être :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
 - Une grille ou un grillage.
 - Des éléments à clairevoie.
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.

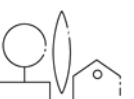
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).

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

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

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.
- Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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



II-3-b- Aménagement paysager

Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager réalisé sous la forme d'arbres et d'arbustes.

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

- Les dépôts à l'air libre.
- Les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïques ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

L'utilisation d'essences locales et assimilables est à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
- Les cours d'eau et les plans d'eau doivent être maintenus en l'état, leur comblement total ou partiel est interdit ; toutefois, les accès ponctuels au-dessus des cours d'eau sont autorisés.

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

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

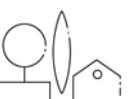
- Le stationnement sera encadré selon les dispositions de l'annexe « stationnement » du présent règlement.

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

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

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

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 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 ramassage des ordures et du SDIS de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 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 installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur et ne pas excéder 40 mètres de longueur.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'1 accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

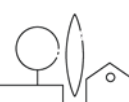
Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

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 à 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 qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.

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 :

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

Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.

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

Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

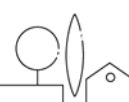
Protection contre l'incendie :

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

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, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

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



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UY



La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

La zone UY est concernée par :

- Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.
- Des chemins sur lesquels l'accès est interdit.
- Des éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.
- Très ponctuellement, par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique.
- Par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.
- Par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- La zone est concernée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

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

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

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

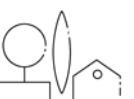
- D'exploitations agricole forestière.
- D'habitations, sauf cas visé à l'article I-2.
- De commerces (selon la définition du SCoT), sauf cas visés à l'article I-2.
- De bureaux.
- De centres de congrès et d'exposition.
- De cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des activités existantes.
- Aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
- Aux constructions annexes.
- Aux constructions existantes.



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

Sont autorisés sous condition :

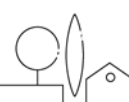
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un 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.
- Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».
- Pour le commerce et activités de services :
 - Le commerce de gros
 - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les alignements d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique seront conservés et/ou améliorés.
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 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 sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10 mètres.
- La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.



Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques mais également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- L'implantation des constructions est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc...-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

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

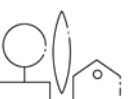
- La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation et/ou d'activité non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Aux annexes des constructions principales.

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 :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
- Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage, écran phonique ou haie paysagère).

Formes des constructions :

- Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
 - soit des ouvertures justement proportionnées,
 - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites),
 - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.
- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Couleurs et aspect des matériaux :

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

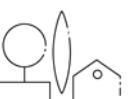
Toitures :

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

Clôtures :

En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - de panneaux de treillis soudés,
 - grille ou un grillage,
 - d'une haie végétale constituée d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin ».



- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 3,00 mètres.

Dans tous les cas :

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les clôtures pleines sont interdites sauf pour l'encadrement d'éléments techniques sur une longueur de 2 mètres au maximum).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils de la **Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin » en annexe au présent règlement.**

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

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

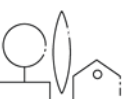
Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

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

II-3-b - Aménagement paysager

- Les alignements d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique seront conservés et/ou améliorés.
Si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalents sur l'unité foncière.
- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager réalisé sous la forme d'arbres et d'arbustes.
- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.
- Toute aire de stationnement de véhicules doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 10 emplacements, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïque ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.
- Un écran végétal 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 contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes 2. Liste des végétaux préconisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les prescriptions en matière de paysagement devront respecter les principes d'aménagement de l'OAP.



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

- Le stationnement sera encadré selon les dispositions de l'annexe « 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)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 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 ramassage des ordures et du SDIS de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 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 installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Les accès sur le chemin de la chasse aux loups et sur le chemin rural du lotissement, tel qu'ils sont représentés sur le règlement graphique, sont interdits
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).
- Les accès sur le chemin de la chasse aux loups sont interdits
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
- 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 qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.
- 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 :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Protection contre l'incendie :

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

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, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UZ



La zone UZ est une zone destinée au Technopole et au pôle universitaire (UTT, IUT, ESTP,...). On y observe également les pépinières et hôtels d'entreprises ainsi que diverses entreprises ne présentant pas de nuisances.

La zone UZ est concernée par :

- Par des éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.
- Par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU,
- En partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.

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)

L'ensemble des constructions, installations et changement de destination sont interdits saufs cas visés à l'article I-2.

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

- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au logement des étudiants, du personnel enseignant, du personnel de gardiennage ou de la direction des activités autorisées.

Sont autorisés :

- L'hébergement.
- La restauration.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Les bureaux.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les équipements sportifs.
- L'industrie à condition que celle-ci n'engendre pas de nuisances (bruits, odeurs, trépidations, ...).

Dans les espaces jardins et vergers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

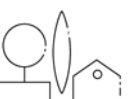
- Sont uniquement autorisés les annexes telles que les abris de jardins, carports, piscines, et leurs locaux techniques...
- Les plantations existantes doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.
- Si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalent sur l'unité foncière.

Les alignements d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique seront conservés et/ou améliorés.

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 affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit, les constructions d'habitation devront respecter les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.



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)

- Les constructions à usage d'habitation, exceptées les résidences universitaires, sont limitées à un rez de chaussée plus un étage plus combles aménageables, sans que la hauteur n'excède 7 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout est du toit est limitée à 15,00 mètres.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et 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 :
 - 8,00 mètres de l'alignement des voies.
- 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.
- 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.

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)

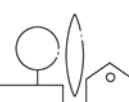
- Les constructions doivent être éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 4,00 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 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, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

- La surface du sol imperméabilisée ne doit pas être supérieure à 60 % de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas 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)

1. Les constructions à usage d'habitation :

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

Forme :

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- 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.

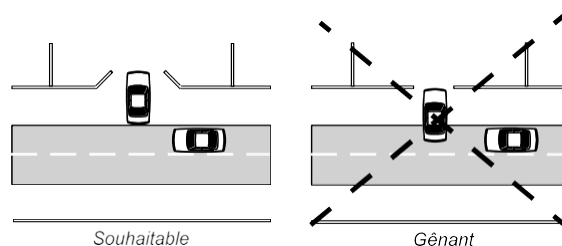
Toitures :

- Les tons des couvertures devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques

Clôtures des constructions à usage d'habitation :

- En bordure des emprises publiques :
 - Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - soit de dispositifs rigides à claire-voie (dont grillages) reposant ou non sur un mur bahut,
 - soit d'une haie végétale constituée d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin »
 - La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
 - Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.
 - Les brises-vues (tels que bâches plastiques,...) sont interdits.
 - Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
 - Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

Exemple



- Sur les limites séparatives :
 - Les clôtures pleines ou non, y compris les haies, pourront avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans tous les cas :
 - Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tel que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.)

2. Les autres constructions, y compris les résidences universitaires, doivent respecter les règles énoncées ci-après :

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

Forme :

- Les toitures terrasses ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement. Dans ce cas, les acrotères doivent couronner la périphérie de la construction.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
 - soit des ouvertures justement proportionnées,
 - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)
 - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Toitures :

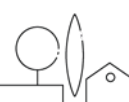
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Clôtures des autres constructions :

- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- Toutefois lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions ou dépôts, les clôtures pourront avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.

3. Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations techniques 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)

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.
Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.
- Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b - Aménagement paysager

- Toute activité devra être accompagnée d'un aménagement végétal contribuant à sa bonne insertion dans le tissu urbain.
- Au moins 20 % de la superficie du terrain devront être réservés aux espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement peuvent être enherbées.

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

- Le stationnement sera encadré selon les dispositions de l'annexe « 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 riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui pourrait présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la rocade ouest.

Desserte :

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.
- De surcroit, dans toute opération d'aménagement, la desserte interne doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux véhicules des services publics un accès suffisant à tout bâtiment.
Cette desserte doit avoir au minimum 10,00 mètres d'emprise.
- 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 constructions annexes tels que remises et abris de jardin.
- Aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.

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

Alimentation en eau potable :

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes 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.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroit, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception du réseau d'eau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou du secteur.

Assainissement :

- La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de Troyes Champagne Métropole.



Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Au cas où un réseau public serait réalisé ultérieurement, le système d'assainissement individuel ne doit pas présenter d'impossibilité technique à pouvoir être raccordé à celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un prétraitement avant d'être rejetés et dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau d'assainissement.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.
- En cas d'aménagement partiel, la conception du réseau d'assainissement ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou du secteur.

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur l'unité foncière de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Autres réseaux :

Protection contre l'incendie

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

Electricité – Téléphone – Réseaux câbles

En outre, le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux en nombre suffisant doivent être mis en place pour permettre l'accueil du réseau de téléphone et du réseau numérique.

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

Cette règle ne s'applique pas :

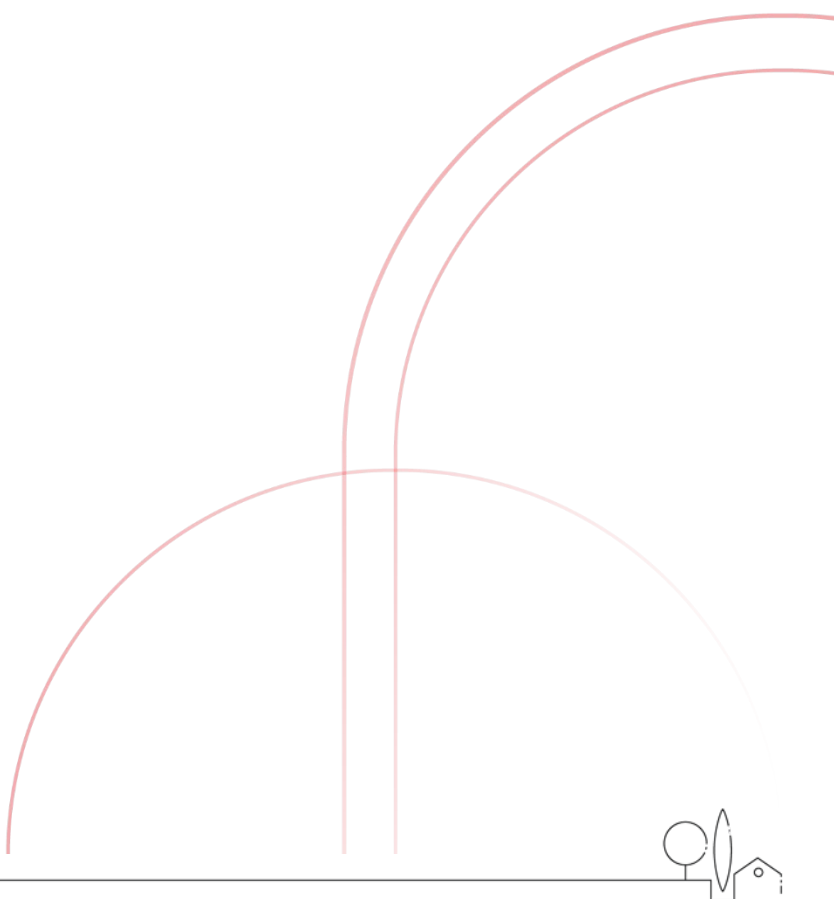
- Au raccordement à 2 circuits 225 KV de la ligne Creney-Vieilmoulin.
- A la ligne 63 KV Aix-en-Othe/Haut-Clos/la Maladière.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU



La zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent.

Les zones 1AU sont soumises à des orientations d'aménagement programmées et doivent respecter entre autres une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Cette zone comprend des secteurs 1AUd ouverts à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2036.

La zone 1AU est concernée :

- Par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Pour une partie de la zone, au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière.
- De commerce et d'activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2.
- Les autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire.

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

Sont également interdits :

- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) engendrant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les mats-supports d'éolienne domestique.

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

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Autres équipements recevant du public.

Les constructions à usage d'habitat collectif et la réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain sont autorisées à condition de comporter :

- Un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères dont la surface est égale à 1 m² par logement avec un minimum de 5 m².
- Un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes (cas de l'habitat collectif) pour une surface n'excédant pas 30 m².
- Un espace équipé (point d'ancrage) destiné au stationnement des vélos et deux roues (cas de plusieurs constructions d'habitat sur un même terrain) pour une surface de 1,5 m² par emplacement (chaque construction devant faire l'objet d'un emplacement).



Au sein de la zone 1AUd, les constructions et installations sont autorisées selon les dispositions des articles I-1 et I-2 seulement à partir du 1er janvier 2036.

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

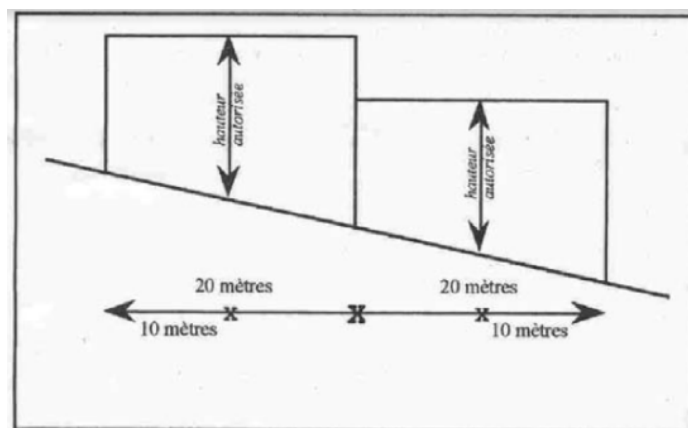
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

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

Note :

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

- 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 5,5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère mesurée à partir du terrain 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 20 mètres de longueur. Le calcul de la hauteur maximum s'effectue au milieu des sections de façades déterminées.



- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.
- De plus, le niveau du rez-de-chaussée devra être implanté au minimum au niveau du trottoir de la voie.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

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

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature et sur une longueur de 10 mètres, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé à toutes les constructions et installations (annexes comprises) pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance (sauf aux niveaux des intersections pour les extensions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m².
- Aux piscines, margelle incluse, qui doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

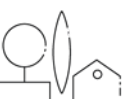
II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**Note :**

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres des limites séparatives.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance (sauf aux niveaux des intersections pour les extensions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m².
- Aux piscines, margelles incluses, qui doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.



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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Aux annexes des constructions principales.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

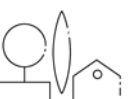
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
Elles devront également être accompagnées de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage, haie paysagère, écran phonique, ...).

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les tons des murs et des enduits devront respecter la palette de couleurs suivantes : 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 ou imitation bois sont autorisés.
- Les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques ne pourront pas être disposés sur les façades ou les murs visibles depuis l'espace public.

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 règle de pente ne s'applique pas aux annexes, extensions.
- Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées pour des extensions ponctuelles et des éléments de liaison dans la limite d'un rez-de-chaussée d'une surface maximale de 50 m².
- 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 dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage.
- 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. Les tuiles canal sont interdites.
- Les toitures en bac acier apparentes sont interdites.
- Dans le cas d'une piscine couverte ou d'une véranda, la couverture transparente sera également admise.

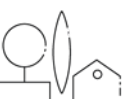
Clôtures :**Dans tous les cas :**

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de murs pleins sauf pour les supports d'éléments techniques.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, telles que haies vives.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué brutes sont interdites
- Les clôtures en palplanches brutes sont interdites.
- Les brises-vues souples (type toile) sont interdits.
- Les haies artificielles sont interdites.
- Pour les clôtures nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement (dans le cas de terrains en pente par exemple), celui-ci n'est pas décompté de la hauteur totale de la clôture.

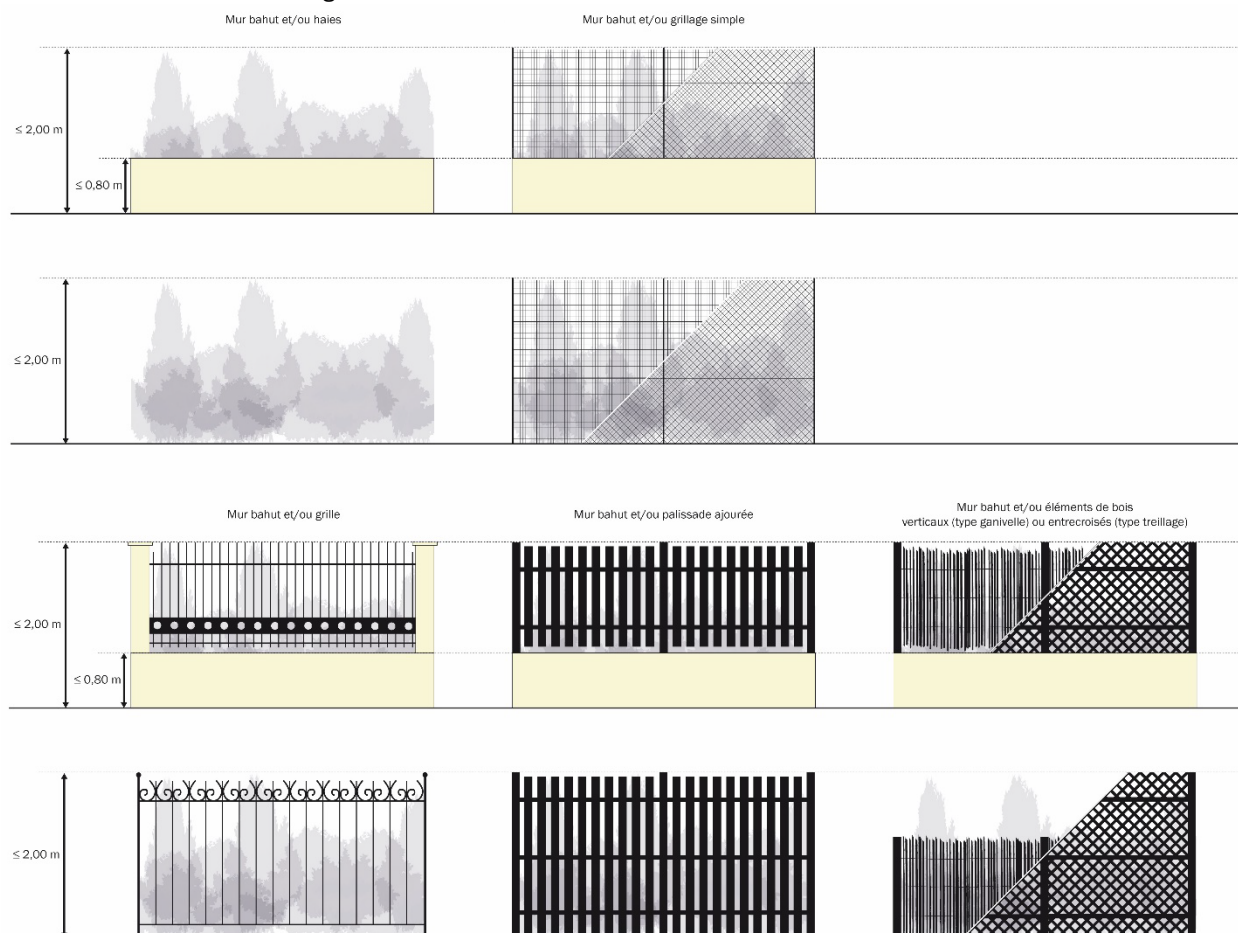
Pour toutes clôtures, il convient de se référer aux prescriptions et conseils de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « la clôture et le jardin » en annexe.

En bordure des emprises publiques et le long des voies privées qui sont affectées à la circulation ou susceptibles de l'être :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- 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 tons pierre calcaire ou sable clair, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre,



- un grillage simple sur potelets minces,
- une grille métallique à barreaudage vertical,
- une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
- des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
- une haie végétale.



- Dans le cas de la réalisation d'une haie, les troncs des arbres/arbustes la constituant devront être implantés à 80 centimètres de la limite parcellaire afin de permettre leur taille.
- Les grillages souples ou rigides devront être équipés d'une palplanche en partie basse afin de permettre le désherbage depuis l'espace public.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...) sur une longueur de 2 mètres maximum.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.

Les 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...).



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 400 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 400 m².
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b- Aménagement paysager

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager réalisé sous la forme d'arbres et d'arbustes.
- Un écran végétal à base d'essences mélangées 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 mélangées 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 mélangées locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement de plus de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 20% au minimum de la surface de l'unité foncière 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.
- En aucun cas, la création de stationnement perméable ne pourra être considérée comme un espace vert commun planté.

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 sera encadré selon les dispositions de l'annexe « stationnement » du présent règlement.



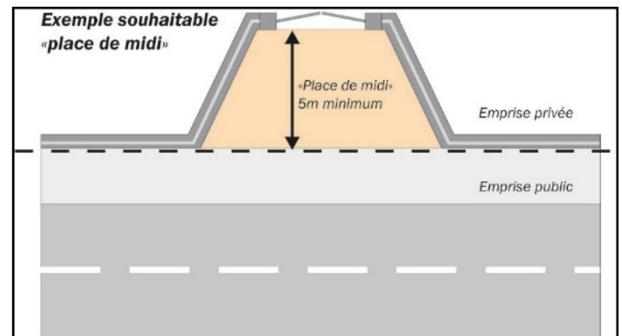
III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

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

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 de largeur.
- 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 d'une route départementale 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 sera dans la mesure du possible implanté en retrait d'au moins 5 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.

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

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

Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

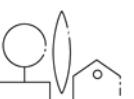
Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par unité foncière de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.



Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules des services publics, de tourner ou de manœuvrer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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 qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.

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

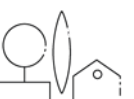
En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.

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



Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

Protection contre l'incendie :

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

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, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

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



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUY



La zone 1AUY est une zone urbaine destinée principalement à accueillir le développement des zones d'activités de la commune.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.

La zone 1AUY est concernée :

- Par l'aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.
- En partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.
- Par des chemins sur lesquels l'accès est interdit tels qu'ils sont représentés sur le règlement graphique.

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'exploitations agricole forestière.
- D'habitations, sauf cas visé à l'article I-2.
- De commerces (selon la définition du SCoT), sauf cas visés à l'article I-2.
- De bureaux.
- De centres de congrès et d'exposition.
- De cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des activités existantes.
- Aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
- Aux constructions annexes.
- Aux constructions existantes.



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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles
- 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,
- Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».
- Pour le commerce et activités de services :
 - Le commerce de gros
 - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- 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 sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10 mètres.
- La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques mais également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.



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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Implantation des constructions principales :

- L'implantation des constructions est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc...-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

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

- La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation et/ou d'activité non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Aux annexes des constructions principales.

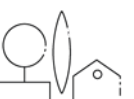
II-1-e - Emprise au sol des constructions

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 :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.



- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
- Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage, écran phonique ou haie paysagère).

Formes des constructions :

- Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
 - soit des ouvertures justement proportionnées,
 - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites),
 - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.
- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Couleurs et aspect des matériaux :

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

Toitures :

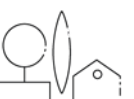
Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

Clôtures :**En bordure des emprises publiques :**

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - de panneaux de treillis soudés,
 - grille ou un grillage,
 - d'une haie végétale constituée d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin ».
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 3,00 mètres.



Dans tous les cas :

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les clôtures pleines sont interdites sauf pour l'encadrement d'éléments techniques sur une longueur de 2 mètres au maximum).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes 3. **Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».**

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

Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

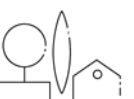
Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b - Aménagement paysager

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager réalisé sous la forme d'arbres et d'arbustes.
- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.
- Toute aire de stationnement de véhicules doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 10 emplacements, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïque ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.
- Un écran végétal 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 contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes 2. Liste des végétaux préconisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les prescriptions en matière de paysagement devront respecter les principes d'aménagement de l'OAP.

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

- Le stationnement sera encadré selon les dispositions de l'annexe « 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)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 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 ramassage des ordures et du SDIS de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 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 :

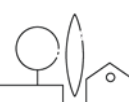
- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Les accès sur le chemin de la chasse aux loups et sur le chemin rural du lotissement, tel qu'ils sont représentés sur le règlement graphique, sont interdits
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).
- Les accès sur le chemin de la chasse aux loups sont interdits
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
- 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 qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.
- 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 :

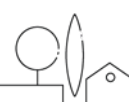
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Protection contre l'incendie :

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

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, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUYa



La zone 1AUYa est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques. Elle comprend le secteur d'activités économiques au Sud du cimetière intercommunal.

La zone 1AUYa est concernée par :

- Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes telles qu'elles figurent dans l'annexe Bruit.
- Par l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.

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

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

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

- D'exploitations agricole et forestière.
- D'habitations, sauf cas visé à l'article I-2.
- De commerces (selon la définition du SCoT), sauf cas visés à l'article I-2.
- De bureaux.
- De centres de congrès et d'exposition.
- De cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

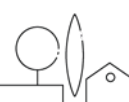
Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes.

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

Sont autorisés sous condition :

- 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.
- Pour le commerce et activités de services :
 - Le commerce de gros
 - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



- 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.

Les alignements d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique seront conservés et/ou améliorés.

Si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalent sur l'unité foncière.

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 sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 16 mètres.
- La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 20 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et 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 avec un recul minimum de 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

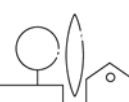
II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc...-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'activité non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
- Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

Formes des constructions :

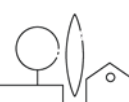
- Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
 - soit des ouvertures justement proportionnées,
 - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites),
 - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.
- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs, des façades et/ou de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage avec des tons sombres.
- Les bâtiments devront présenter une unité d'aspect et les façades bariolées ou dégradées sont interdites.
- 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.

Toitures :

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.



Clôtures :**En bordure des emprises publiques et privées :**

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - de panneaux de treillis soudés,
 - grille ou un grillage,
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 3,00 mètres.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les grillages souples ou rigides devront être équipés d'une palplanche en partie basse afin de permettre le désherbage depuis l'espace public

Dans tous les cas :

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les murs pleins ne sont autorisés que pour permettre l'accompagnement d'éléments techniques sur une longueur de 2 mètres au maximum.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes 3. **Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».**

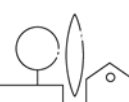
Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

II-3-b - Aménagement paysager

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager réalisé sous la forme d'arbres et d'arbustes.
- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.
- Les limites périphériques de l'emprise foncière de projet devront faire l'objet d'un traitement paysager en tant que frange paysagère. Il s'agira d'assurer l'intégration des bâtiments dans le paysage local par la constitution de haies brises-vues d'essences locales mélangées.
- Toute aire de stationnement de véhicules doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 10 emplacements, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïque ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.
- Un écran végétal 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 contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes 2. Liste des végétaux préconisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

- Le stationnement sera encadré selon les dispositions de l'annexe « 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)****III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)**

- Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 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 ramassage des ordures et du SDIS de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 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 installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).
- Les accès sur le chemin de la chasse aux loups sont interdits.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



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

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

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
- Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.
- 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 :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Protection contre l'incendie :

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

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, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés



Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone An



La zone An correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. De manière à protéger les paysages et les terres cultivées, cette zone est inconstructible.

La zone An est concernée :

- Par des espaces boisés classés.
- Par des éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.
- Par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique.
- Par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.
- En partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes.
- La zone est concernée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

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

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

Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations.

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

Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations.

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)

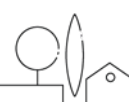
Article non-règlementé

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

Article non-règlementé

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

Article non-règlementé



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

Article non-règlementé

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non-règlementé

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

Article non-règlementé

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

Article non-règlementé

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

Article non règlementé.

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)**

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- L'accès direct des constructions sur le chemin du Pré Fachy tel qu'il est représenté sur le règlement graphique est interdit.



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

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

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectifEaux usées :

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

Eaux pluviales :

- Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme



Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N



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

La zone N comprend un secteur Np visant à protéger le Triffoire et sa ripisylve.

La zone N comprend également un secteur Ne permettant le changement de destination d'une construction existante vers la création d'une résidence sénior.

La zone N est concernée :

- Par des éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique.
- Par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique,
- Par l'aléa moyen et faible de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU,
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes,
- En partie par le Périmètre de Protection d'un Monument historique liée au château de Rosières-près-Troyes,
- En partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes,
- Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer,
- La zone est concernée par des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

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

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

Dans le secteur Np :

Toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits du sol sont interdites

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

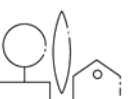
Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à destination sauf celles visées à l'article I-2.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

Sont interdits les parcs éoliens.

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, 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)

Sont autorisées :

- 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, dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante et sous condition d'être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale (distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions).

Dans le secteur Ne, sont également autorisés :

- Les constructions et installations à destination d'hébergement,
- Les constructions et installations à destination d'établissements de santé et d'action sociale.

Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques., à l'exception des parcs éoliens.

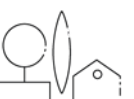
Sont autorisés, les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

- Sont uniquement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à l'exception des parcs éoliens.
- Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.
- Si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalents 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 en annexe au rapport de présentation, sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

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



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

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

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

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne peut excéder :
 - constructions à destination d'habitation : 6 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats,
 - annexes des habitations (abris de jardins, garage, atelier, ...) : 3,50 mètres à l'égout du toit le plus haut et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats.
 - La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur Ne uniquement :

- La hauteur des constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne peut excéder 6 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats

Dans la zone N, tous secteurs compris

- La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessous, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite d'emprise d'une voie privée.

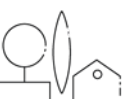
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

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

- Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres mesuré par rapport à l'alignement.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Ne uniquement :

- Les constructions devront être implantées à l'emplacement de la construction existante (à savoir 60 mètres minimum de la rue Jean Arson).



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

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

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 des extensions des constructions existantes est limitée à 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée.
- L'emprise au sol des annexes des constructions existantes est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée.

Dans le secteur Ne uniquement :

- L'emprise au sol est limitée à 350 m² d'emprise au sol nouvellement créée.

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

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
- Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

Formes des constructions :

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



- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
 - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
 - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faîtage...).
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Clôtures :

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

Construction à destination d'habitation :

Formes des toitures :

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.
Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et aux vérandas.
- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles de s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.



- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,...).

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

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

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.
- Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
- Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b- Aménagement paysager

- Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage : haies végétale, bosquets d'arbres...
- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Un écran végétal doit être constitué autour des parcs photovoltaïques afin d'assurer la dissimulation visuelle depuis les voies et vélovoies.
- L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**
- Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
 - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
 - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
 - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie,
 - les cours d'eau et les plans d'eau doivent être maintenus en l'état, leur comblement total ou partiel est interdit ; toutefois, les accès ponctuels au-dessus des cours d'eau sont autorisés.

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les accès sur le chemin de la chasse aux loups, tels qu'ils sont représentés sur le règlement graphique, sont interdits
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux constructions annexes (abris de jardin, ...).
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

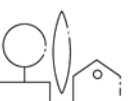
- Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.



- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur l'unité foncière de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

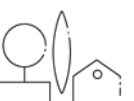
III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



Titre VI.

Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer



LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Les principaux articles qui s'appliquent dans le cadre du PLU sont :

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

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

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

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

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

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



Titre VII.

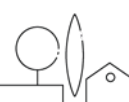
Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :

N° d'identification au plan	Description et adresse	Photo
1	Propriété avec grange d'intérêt au 8 Route de Saint-Pouange	
2	Corps de ferme champenois rénové au 6 Route de Saint-Pouange	
3	Maison Champenoise au 14 Rue du chêne	



4	Corps de ferme champenois au 12 rue du Chêne	
5	Corps de ferme Champenois au 19 rue Guibout	
6	Maison bleue d'architecte Jean Nouvel au 6 rue Guibout	
7	Bureau de poste et bâtiments de l'ancienne école au 1 rue Jules Ferry	



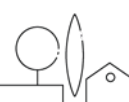
8	Maison bourgeoise au 12 rue de la Liberté	
9.	Maison champenoise au 10 rue de la liberté	
10-11.	Corps de ferme au 7 rue de la Liberté	
12	Maison champenoise au 9 rue de la liberté	



13	Grange à l'abandon au 11 rue de la liberté	
14	Propriété avec grange au 4 rue de la liberté	
15	Maison bourgeoise au 2 rue de la liberté	



16	Auberge de jeunesse, chemin Sainte-Scolastique	 A photograph of a two-story stone building with a brown tiled roof. The entrance features a wooden door with a small arched window above it. The building is surrounded by greenery and a paved path leads to the entrance.
17	Maison d'habitation au 26 rue Jules Ferry	 A photograph of a house with a white gate leading to a garden. The garden is filled with various plants and trees. The house is visible in the background behind the gate.
18	Corps de ferme au 35 rue Jules Ferry	 A photograph of a large, multi-story stone building with a red tiled roof. The building has several windows and a prominent chimney. A low stone wall runs along the front of the property, and a paved road is in the foreground.



19	Corps de ferme avec grange à pan de bois au 28b rue Jules Ferry	
20	Maison champenoise à pan de bois au 2b Chemin de l'Ormat	
21	Maison bourgeoise au 2 chemin de l'Ormat	



22	Maison champenoise rénovée au 39b rue Jules Ferry	
23	Maison bourgeoise 40 rue Jules Ferry	
24	Longère champenoise rénovée au 2 rue du Lavoir	



25	Corps de ferme au 8 rue Victor Hugo	
26	Maison d'habitation au 2 rue Victor Hugo	
27	Maison de maître avec parc boisé au 51 rue Louis Pasteur	

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement. La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés, ...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.



Titre VIII.

Annexe stationnement



NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

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

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Concernant le stationnement PMR, celui-ci sera à assurer en fonction des normes en vigueur.

NORMES POUR LES DEUX-ROUES ET LES CYCLES

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

Un local destiné au stationnement des vélos, deux roues et poussettes est obligatoire dans le cas d'une construction d'habitat collectif pour une surface n'excédant pas 30 m².

Un espace équipé (point d'ancrage) destiné au stationnement des vélos et deux roues est obligatoire (dans le cas de plusieurs constructions d'habitat sur une même terrain) pour une surface de 1,5 m² par emplacement (chaque construction devant faire l'objet d'un emplacement).



1. Pour les constructions destinées aux habitations

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum par logement de deux places de stationnement.

De plus, il sera nécessaire de réaliser, selon un gabarit d'une place pour trois logements par tranche de 3 logements, une « place visiteur » identifiée comme telle par un marquage au sol qui devra être libre d'accès.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sécurisés, couverts ou non, seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

2. Pour les constructions destinées aux commerces et activités de service

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

Artisanat et commerce de détail

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m².

Restauration

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 mètres carrés de surface de restauration avec une place par membre du personnel.

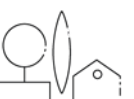
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum :

- d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues par membre du personnel sédentaire,
- d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 50 m² de surface d'accueil du public.

Hôtels

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 60 m² de surface de plancher de la construction.



3. Pour les constructions destinées aux autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

Bureau

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 50 m² de surface de plancher de la construction.

Industrie

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

Dans tous les cas, il est exigé au minimum une place de stationnement poids-lourds par activité.

4. Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

Etablissements hospitaliers, les cliniques, les logements foyers pour personnes âgées, les maisons de retraite, les établissements pour personnes âgées dépendantes et les micro-crèches

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 2 lits ainsi qu'une place par membre du personnel.

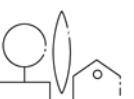
Etablissements d'enseignement

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum de :

- Deux places de stationnement par classe, pour les établissements du premier degré
- Trois places de stationnement par classe, pour les établissements du second degré
- 25 places de stationnement pour 100 personnes, pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes.

Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum de 200 places pour une salle de 800 m² de surface de plancher.



Titre IX.

Annexes



2/ LISTE DES VEGETAUX PRECONISES

[illegible]

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT ET D'ENTRETIEN

Une haie a pour principale fonction de marquer l'espace privé de l'espace public. Elle prend l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.

La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sarclage et le désherbage au pied d'une haie développée, réalisés dès l'automne, permettent de limiter la concurrence des mauvaises herbes. Les branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupes et éviter la répétition trop régulière.

CONSEILS DE PLANTATIONS

Les plants doivent être espacés de :

- 50 cm pour obtenir une haie très dense (à privilégier pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (à privilégier pour une haie taillée) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (à privilégier pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (à privilégier pour une haie vive en double rang).

Lors de la plantation d'une haie, tout bûche plastique du sol est à proscrire. Les premières années, les bûches peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être écarté par un paillage du sol.

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

PAILLAGE

Pourquoi pailler ?

- Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (sècheresse et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
- Isoler thermiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.
- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'aquifères qui enrichissent le substrat.
- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

Comment procéder ?

- Un emplacement délimité : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
- Un sol nettoyé et travaillé au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.
- Choisir la bonne épaisseur : Pour être efficace, le paillage doit être étalé sur une épaisseur d'au moins 10 cm. Cette épaisseur peut varier légèrement selon le type de paillage choisi.
- Choisir la provenance : Préférer un paillage de provenance peu éloignée qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, pailler les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.

Combinaison avec un géotextile ?

- Le géotextile peut augmenter l'effet occultant du paillage et limiter l'herbe. Il vaut mieux pour cela, privilégier un géotextile en matière organique qui se dégradera mieux dans le sol. Un géotextile synthétique pourrait dégrader la microfaune du sol et se dégrader plus lentement (jusqu'à 5 ans).
- Facile à microclimatiser du sol et se dégrader plus lentement (jusqu'à 5 ans).

LA HAIE CHAMPÊTRE

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

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

- largeur suffisante (plus de 3 m)
- densité élevée
- base garnie d'herbacées
- entretenu adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, réalisés dès l'automne, permettent de limiter la concurrence des mauvaises herbes par la haie
- diversité (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème
- plantations aléatoires plutôt que régulières
- laisser se développer les dragons et semis naturels

LES AVANTAGES

HAIE MIXTE

- meilleur gîte pour la biodiversité
- diversité écologique plus importante
- résistance aux agressions et maladies

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT ET D'ENTRETIEN

Une haie a pour principale fonction de marquer l'espace privé de l'espace public. Elle prend l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.

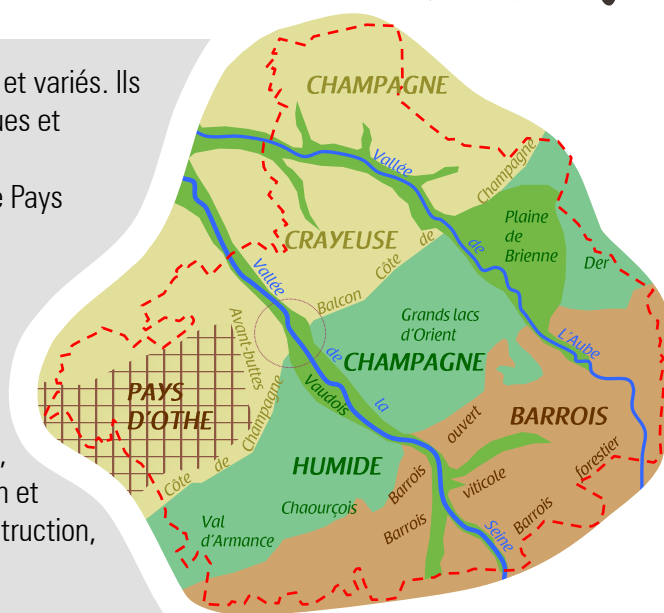
La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sarclage et le désherbage au pied d'une haie développée, réalisés dès l'automne, permettent de limiter la concurrence des mauvaises herbes. Les branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupes et éviter la répétition trop régulière.



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.

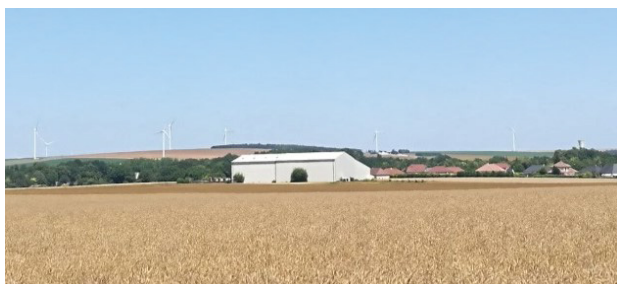
Dans tous les cas, continuité ou isolement, le choix du site devra **tenir compte et se servir de l'existant**. Par exemple, la topographie : on choisira un site discret en contrebas et on évitera un site dominant ou en ligne de crête exposé au vent et à la vue. On peut également s'appuyer sur les éléments 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.

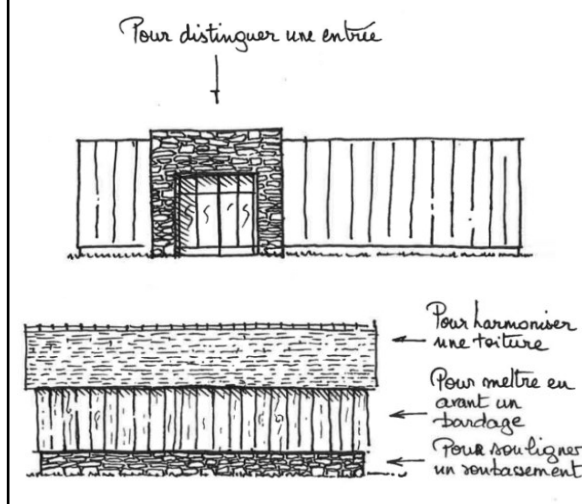


Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.

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

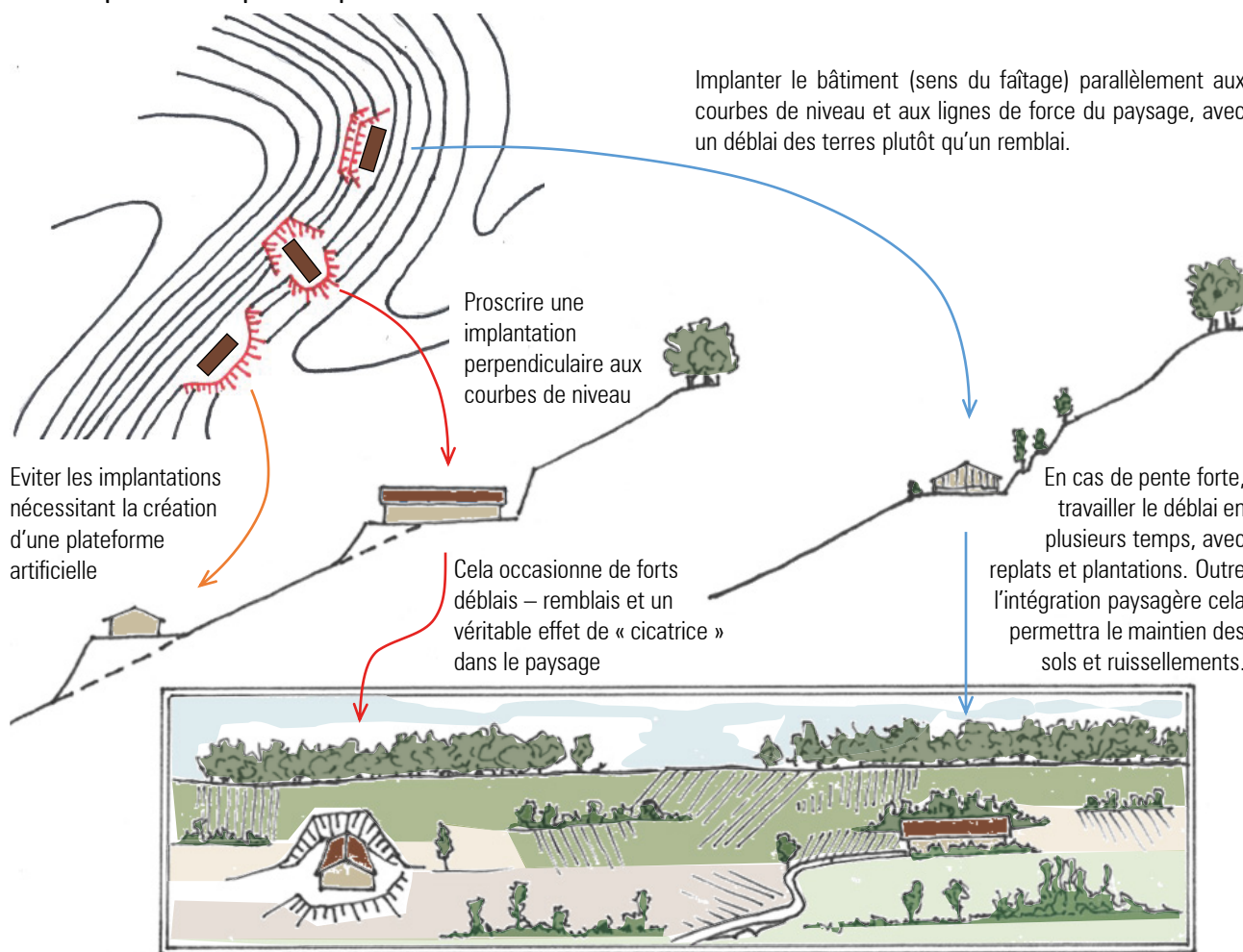
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée**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

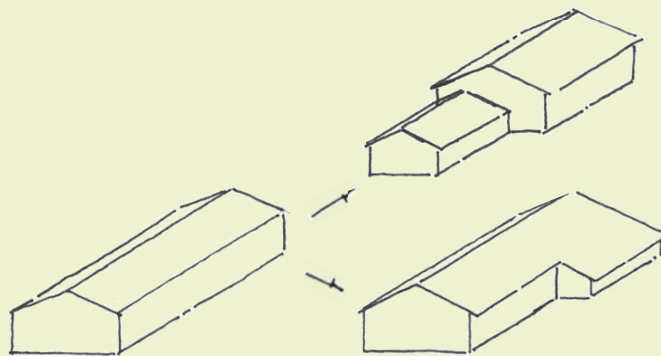
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec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

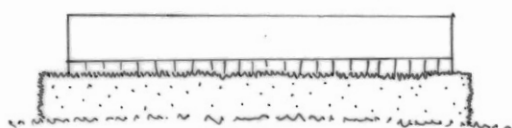
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

Fausse bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



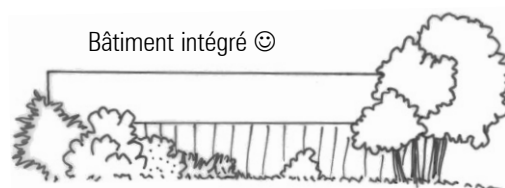
Bâtiment signalé ☹



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



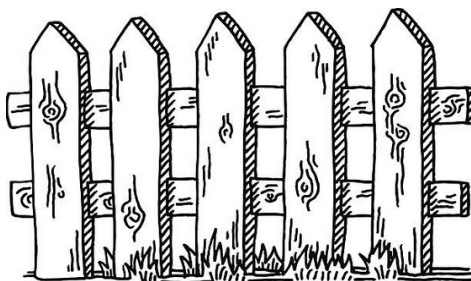
Photo : CAUE, Jura



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).

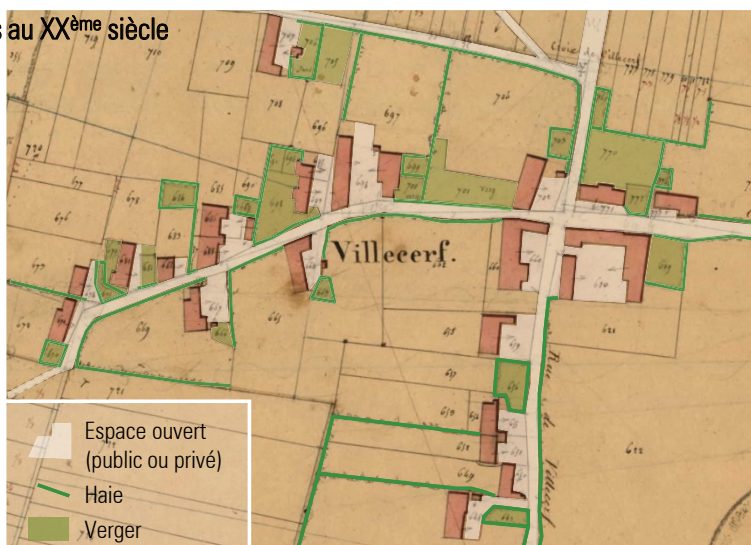
En tout état de cause, DP ou non, **la clôture devra respecter la réglementation en vigueur** et notamment les prescriptions du PLU si elles existent. Aussi la clôture ne devra pas empiéter sur le voisin ou l'espace public, respecter les éventuels plans d'alignements, emplacements réservés, règlements 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.



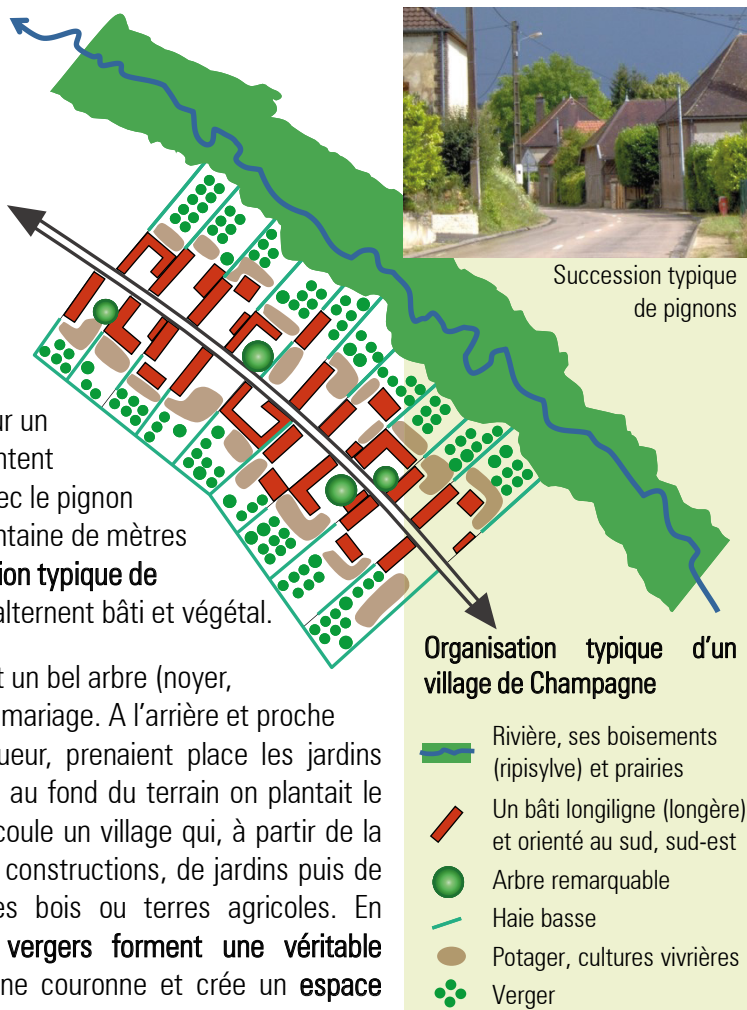
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

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.

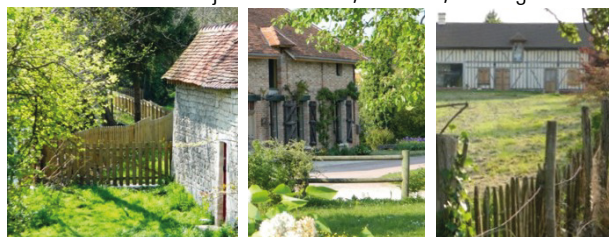


La clôture : Comment choisir

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.

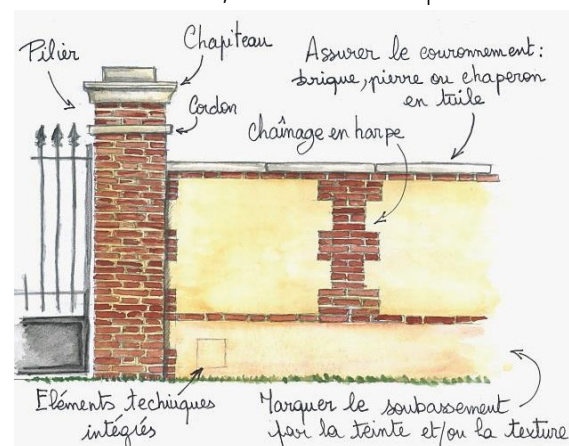
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

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



La clôture : Assurer l'harmonie

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.

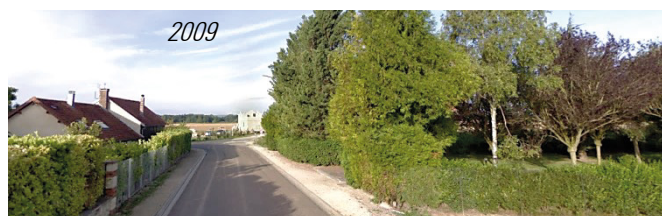
- Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.

- 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.

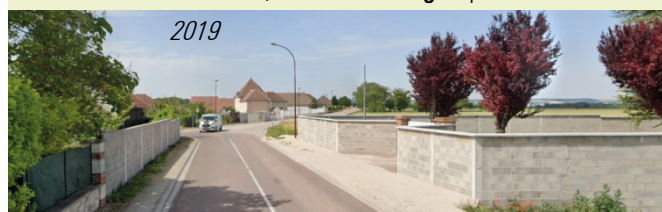
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

- 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.

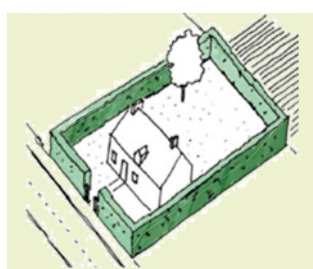
Pour maintenir la qualité des entrées du village, il est demandé :

« 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 ».

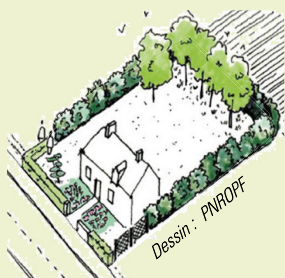
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès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



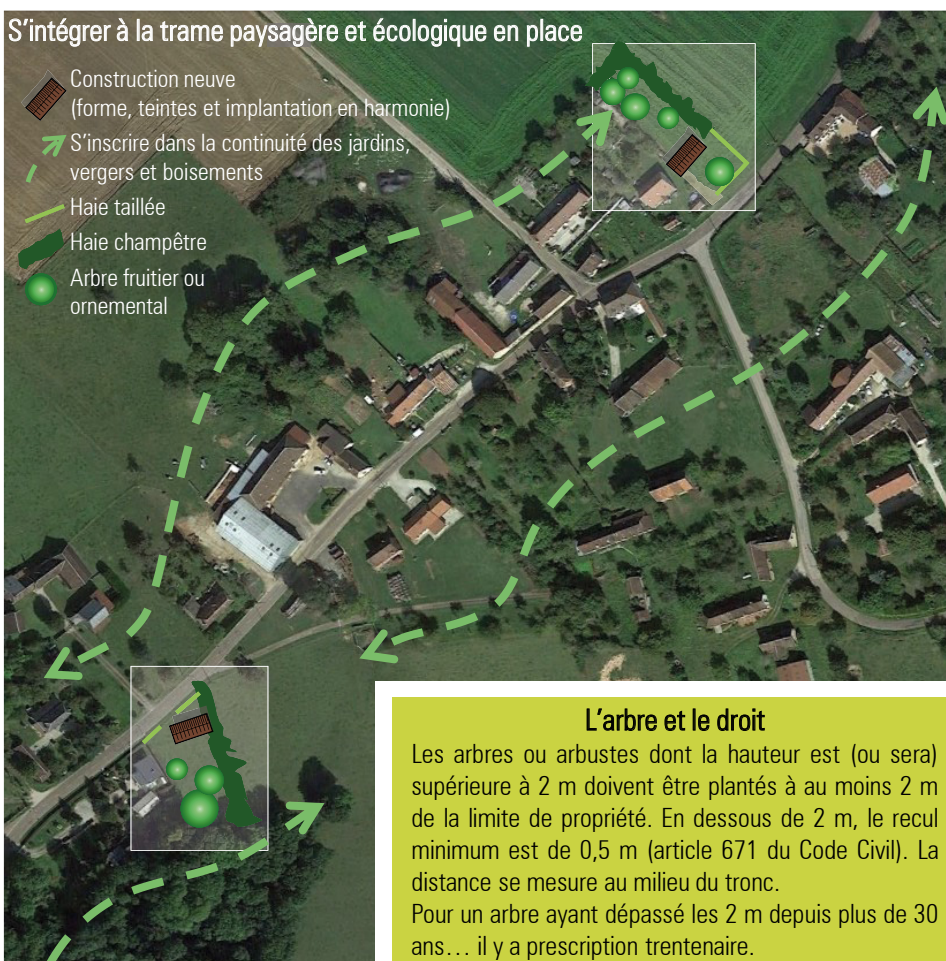
Une haie d'une seule espèce exotique comme le thuya offre une faible biodiversité et appauvrit le sol.



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

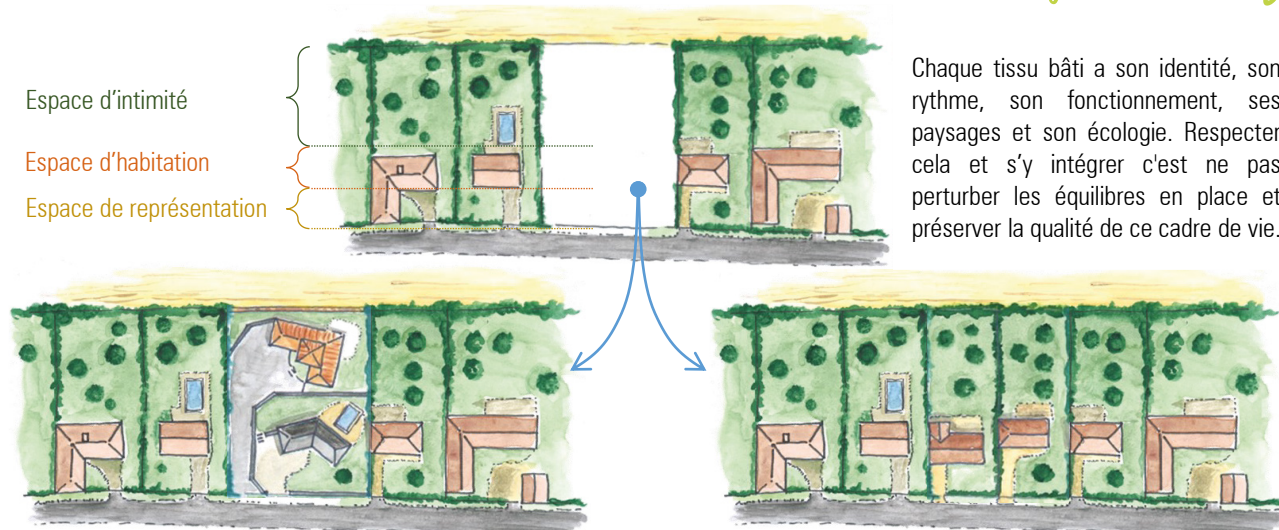
- Construction neuve (forme, teintes et implantation en harmonie)
- S'inscrire dans la continuité des jardins, vergers et boisements
- Haie taillée
- Haie champêtre
- Arbre fruitier ou ornemental



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.

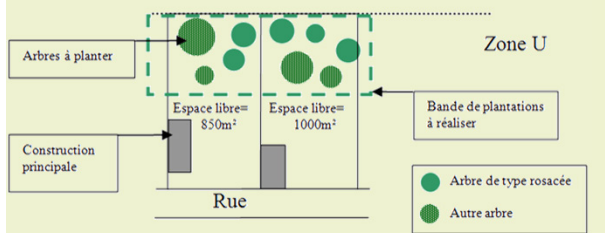
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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 :

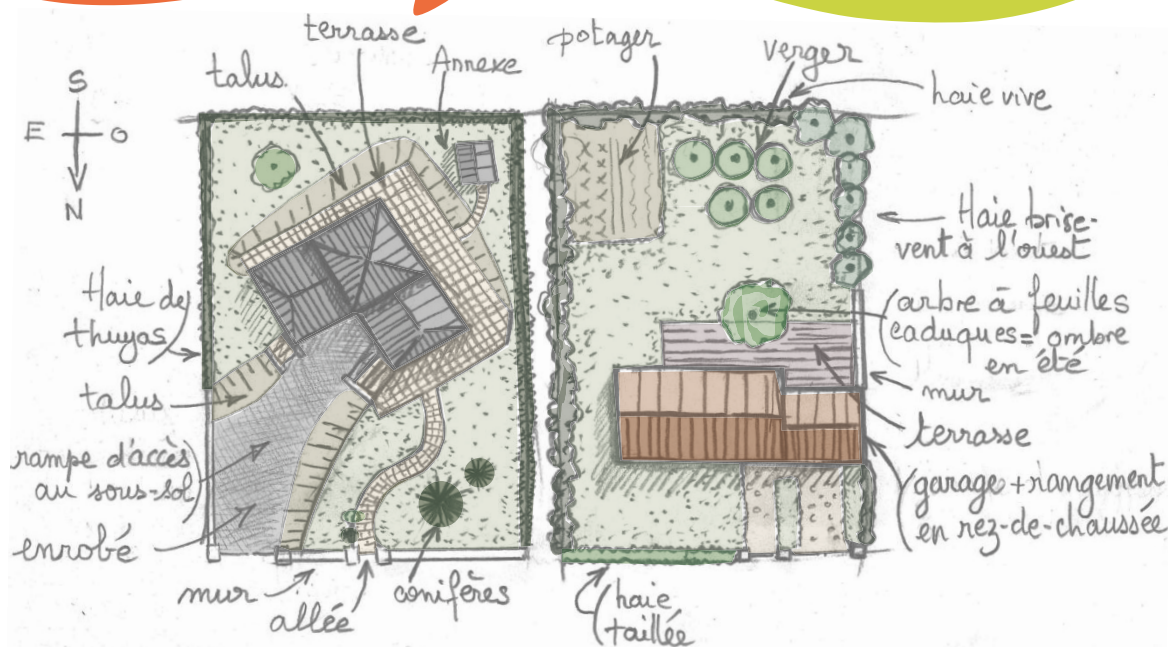
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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 :

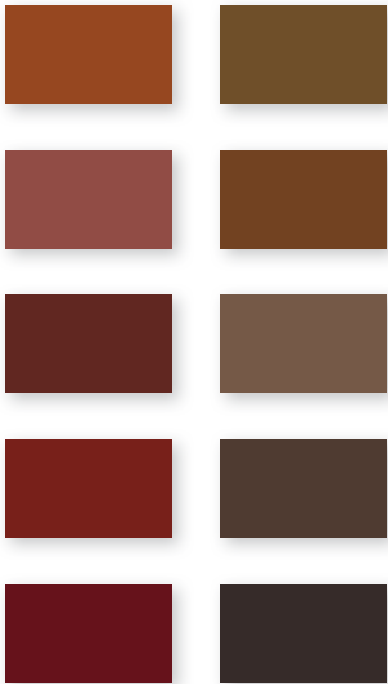
J'adapte ma maison à mon terrain et à l'environnement. J'ai accolé mon garage et le local de rangement à la maison, ça lui donne un petit air de longère !

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 ☺

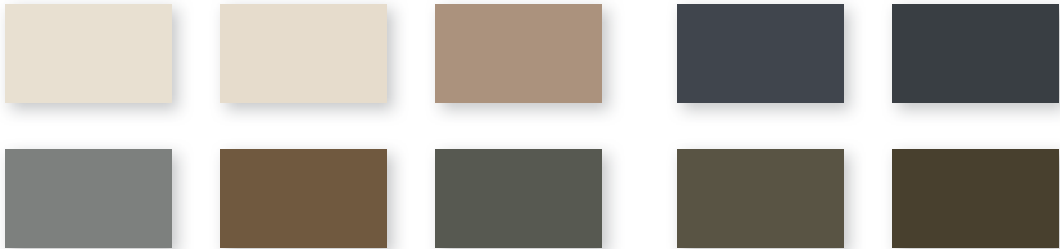
Réalisation : Guillaume Patris, Aurore Chaussepied - Illustrations: Guillaume Patris

Les façades

LES TONS CHAUDS : LES OCRES ET LES BRUNS



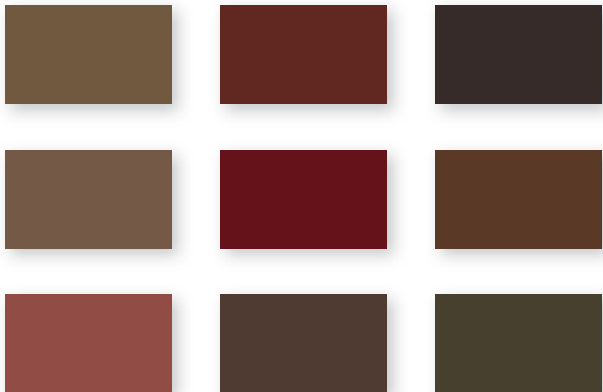
LES TONS NEUTRES : LES BEIGES ET LES GRIS



LES TONS FROIDS : LES VERTS ET LES BLEUS



Les toitures



Une rapide analyse de l'environnement proche permet d'apprécier les conditions d'implantation ainsi que l'impact des choix faits en matière de couleurs et de formes. Si le choix se porte sur une couleur « forte », il est préférable d'éviter sa mise en œuvre sur toute la longueur du bâtiment, et il est conseillé de la localiser sur une surface limitée, choisie pour son impact visuel ou sa fonctionnalité (entrée principale, accès...). L'horizontalité du bâtiment sera traitée dans des teintes neutres, foncées, proches des couleurs de ciels ou d'horizons afin d'être aussi discrètes que possible. L'impact commercial sera limité à un seul point d'impact principal (enseigne, couleur d'identité, logotype...).

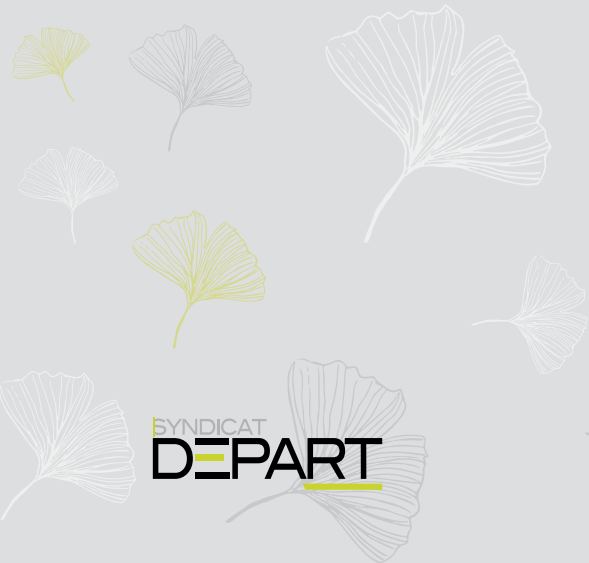
La bonne idée afin de diminuer l'impact des constructions industrielles : choisir une couleur unique, dans les tonalités soutenues, pour le toit et les façades.

Les nuances proposées sont données à titre indicatif. Elles sont approchantes des couleurs souhaitées.

Attention !

Dans le périmètre MH, il conviendra de se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France avant toute mise en œuvre.

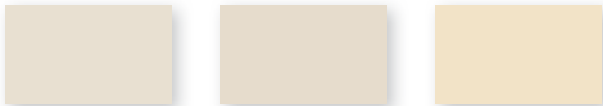
Nuancier
Conseil



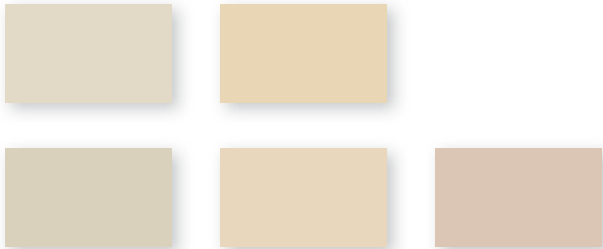
Les habitations, les granges, les dépendances...

Les façades enduites

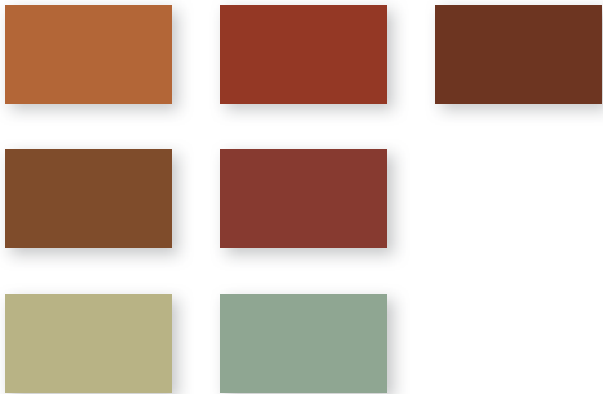
LES NUANCES DE « BLANCS »
Nota : le blanc pur est interdit



LES NUANCES DE « BEIGES »

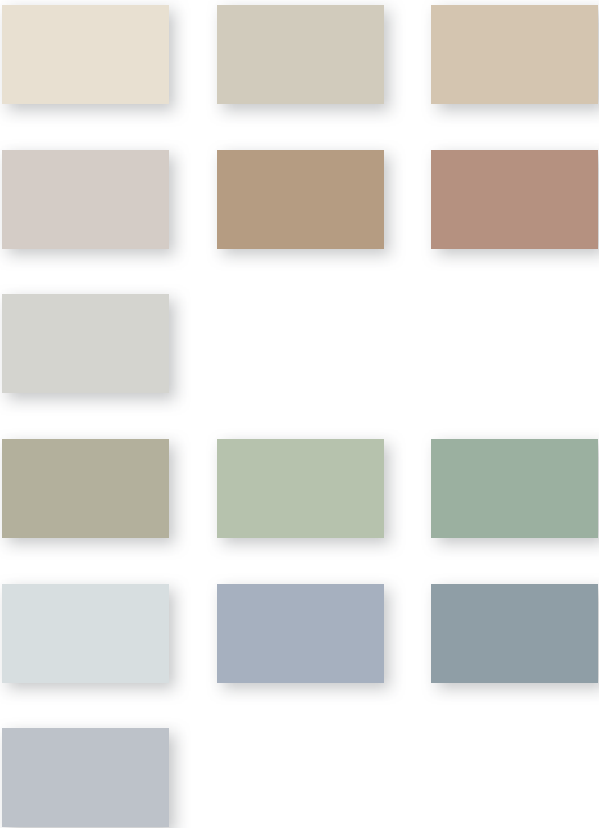


Les bardages bois et pan de bois



Les fenêtres et les volets

LES NUANCES CLAIRES
ET MOYENNES



LES NUANCES SOUTENUES



Les portes et ferronneries



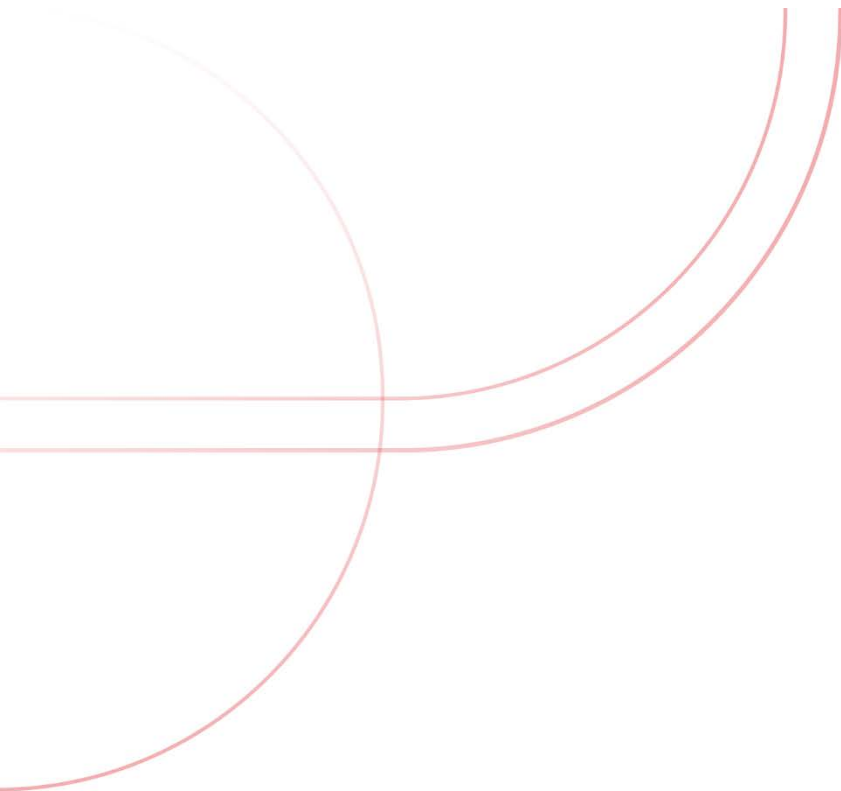
Un bâtiment fait partie d'un contexte. Il est souhaitable pour une bonne intégration, d'observer le paysage, les édifices proches, de tenir compte des dominantes, des valeurs et des ambiances chromatiques.

Les nuances proposées sont données à titre indicatif. Elles sont approchantes des couleurs souhaitées. L'association des couleurs entre elles et le cadre environnant guident les combinaisons possibles parmi les couleurs du nuancier conseil.

Attention !
Dans le périmètre MH, il conviendra de se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France avant toute mise en œuvre.

Syndicat D'Étude,
de Programmation
et d'Aménagement
de la Région Troyenne

1 boulevard Charles Baltet
10 000 TROYES
syndicatdepart.fr



www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com