

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :  
SAINT-GERMAIN

# 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 11 avril 2023  
PLU approuvé le 11 janvier 2011

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

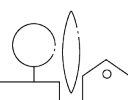
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

# Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b>	<b>12</b>
<b>Zone UA</b>	<b>12</b>
<b>Zone UE</b>	<b>25</b>
<b>Zone UY</b>	<b>30</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>36</b>
<b>Zone 1AU</b>	<b>36</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>47</b>
<b>Zone A</b>	<b>47</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>53</b>
<b>Zone N</b>	<b>53</b>
<b>TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER</b>	<b>61</b>
<b>TITRE VII - ARTICLE L151-19 CU ET DESCRIPTIFS DES BATIS IDENTIFIES</b>	<b>63</b>
<b>TITRE VIII - ANNEXES FICHES OUTILS DU SCOT</b>	<b>74</b>
- Intégration bâti agricole-viticole	
- Clôture et jardin	
- Nuancier conseil	



## 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.

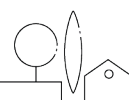
#### **Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

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.

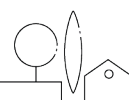
**C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- 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 ;

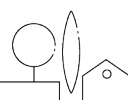
Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

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 décembre 2010.**



### 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

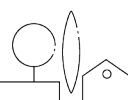
### Article R.151-17 du code de l'urbanisme

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

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

- zones urbaines « U » (Article R. 151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R. 151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R. 151-22 et R. 151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R. 151-24 et R. 151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques 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.

**La zone UY est une zone urbaine qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.**

*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,**
- **La zone UY** qui comprend **un secteur UYa** correspondant à la zone de la rue Paul Cézanne
- **La zone UE.**

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

La commune n'a identifié aucun terrain destiné à être urbanisé et non équipé.

*Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais.*

*Il s'agit de la zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat.*

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

*Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais.*

*Il s'agit de la zone **A**, qui comprend un secteur **Av** et un secteur **Ah**.*

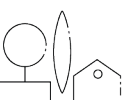
### 3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

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.

*Il s'agit de la zone **N**, qui comprend les secteurs **Nh** (secteurs habités de la zone naturelle) et **Nm** (Nm1 et Nm2) ainsi qu'un secteur **Nl** correspondant aux activités du centre équestre.*



### 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.

*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 du et figurés par des ronds verts.*

### 3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au **plan de prescriptions complémentaires (3D)** par une trame en pointillé vert et un numéro d'ordre pour les éléments de patrimoine. Les **prescriptions réglementaires** sont détaillées au **Titre VII** du présent règlement.

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

### 3.7. - EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

La liste de ces emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

## ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

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

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

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

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

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

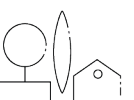
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

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

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

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

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



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

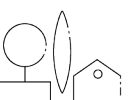
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à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

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

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

### **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

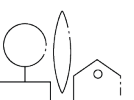
- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale (présentant donc un lien physique et fonctionnel avec celle-ci) constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante en présentant des dimensions inférieures à la construction existante (soit dans la limite d'un rez-de-chaussée et de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale).
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique....
- Le **commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'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.
- **Le terrain naturel** : niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet
- **Fil d'eau de la voie** : Point bas de la chaussée destinée à collecter les eaux pluviales jusqu'à un exutoire
- **Clairevoie/ajouré** : qui présente des vides, des jours. Dans le cadre du présent règlement, les éléments à clairevoie ou ajourés présenteront toujours une occultation des 2/3 répartie sur la totalité de l'ouvrage.
- **Une installation** est un ouvrage comportant ou non des fondations et générant un espace qui n'est pas utilisable par l'Homme ni en-sous-sol, ni en surface. En cela, elle diffère de la construction.
- **Emprise au sol** : il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- Une **unité foncière** est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



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

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s’appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l’article R.151-28-al.3° du code de l’urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de détail<sup>1</sup></li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> si activité significative de commerce de détail</li> <li>• Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services<sup>3</sup></li> <li>• Activité artisanale avec showroom<sup>4</sup></li> <li>• Restauration, débit de boisson</li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> sans activité significative de commerce de détail</li> <li>• Activité de service avec accueil de clientèle<sup>5</sup></li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...</li> <li>• Pharmacies</li> <li>• Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production</li> </ul>
<p>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)</p> <p>2 Vente entre professionnels</p> <p>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...</p> <p>4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher</p> <p>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...)</p>	

Source : DOO – SCoT des Territoires de l’Aube



---

---

## Titre II.

# Dispositions applicables à la zone urbaine

## Zone UA



**La zone UA est une zone urbaine mixte** principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services, activités non polluantes et les exploitations agricoles s'il s'agit d'une exploitation de bâtiments complémentaires à une exploitation existante.

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

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

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

**La zone UA** comporte **des éléments remarquables bâtis** et des éléments remarquables naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique.

Elle comporte également des espaces verts communaux naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et paysager.

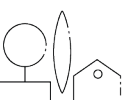
**La RN 77** est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone comprend des terrains sujets aux phénomènes de remontée de nappe : les bâtiments inclus doivent présenter des caractéristiques compatibles avec l'humidité sous-jacente des terrains ; les terrains drainés de façon insuffisante peuvent favoriser et déclencher le phénomène de remontée de nappe.

La zone comprend également de façon très ponctuelle des Zones Humides au titre de la Loi sur l'Eau. Elle est également concernée par des zones à dominante humides par diagnostic telles qu'elles sont référencées par la DREAL Grand Est.

Elle est également concernée par des secteurs soumis à OAP.



**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 sauf cas visés à l'article I-2,
- de commerce (selon définition du SCoT en page 10) sauf cas visés à l'article I-2,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'entrepôt,
- de bureau,
- de centre de congrès et d'exposition.

Les sous-sols sont interdits

Dans les espaces « jardins » identifiés au titre de l'article L.151-19 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.

Dans la zone d'isolement acoustique, les constructions ne respectant pas les normes d'isolement définies par la réglementation en vigueur

Sont, par ailleurs, interdits :

- Les antennes relais de téléphonie mobile
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- Les dépôts de déchets de toute nature

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

Les constructions à destination d'activités agricoles sont autorisées dans le cadre du confortement, de l'extension d'une exploitation existante.

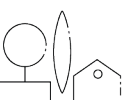
Les constructions, installations et changements de destination à destination de commerces (qu'il est défini selon le SCoT en page 10) sont autorisées uniquement dans l'espace de centralité tel qu'il est défini au plan de zonage).

Pour les commerces déjà existants, en dehors de l'espace de centralité, l'extension est permise dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone jusqu'à 100 m<sup>2</sup> et munis d'un encadrement paysager.



Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL et zones sujettes à remontées de nappes, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.

Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

Si des coupes ou abattages sont nécessaires, elles devront être remplacées par des éléments équivalents sur l'unité foncière.

Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

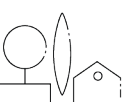
Les éléments de paysage bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique (3D) et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur ces constructions 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 les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Parcs et espaces publics » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

- sont uniquement autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées,
- si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalent sur l'unité foncière.

Pour les secteurs concernés par l'OAP « Corps de ferme » tels qu'ils sont référencés sur le règlement graphique, il conviendra de se référer au document OAP pour les prescriptions particulières s'appliquant à ces secteurs.



**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.*

Les constructions devront respecter un gabarit en Rez-de-chaussée plus un étage + combles aménageables.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Constructions principales : la hauteur des constructions est limitée à 5,5 mètres jusqu'à l'égout du toit et à 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates/terrasses
- Annexes et extensions : La hauteur des constructions d'annexes est limitée à 3 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates/terrasses.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur ne doit pas excéder 7,00 mètres à l'égout du toit afin de s'intégrer harmonieusement avec les constructions à destination agricole alentours.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants 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.

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

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

**Note :**

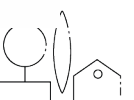
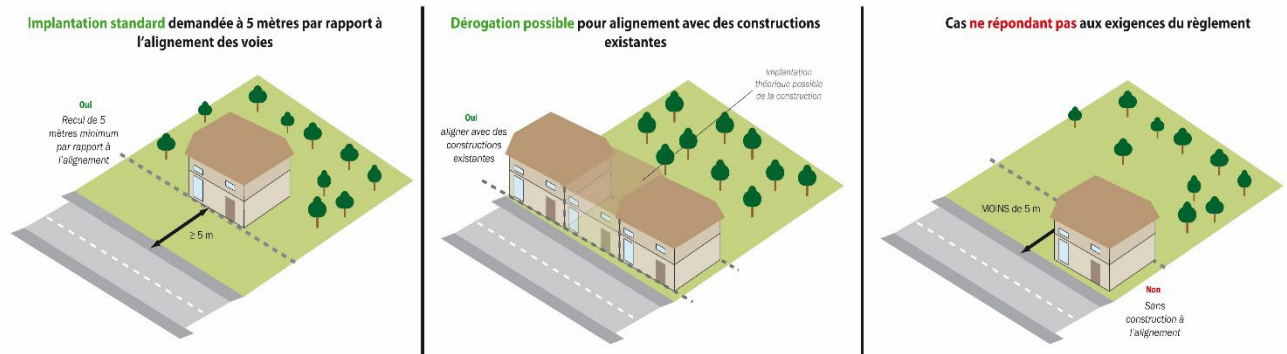
*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Un recul moindre pourra être autorisé afin d'aligner la construction nouvelle avec une construction contiguë ou voisine.

Une implantation autre que celles prévues ci-dessus est possible lorsque le projet de construction s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci sous réserve de ne pas réduire cette distance.



Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existants et une marge de recul pourra être imposée.

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

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

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

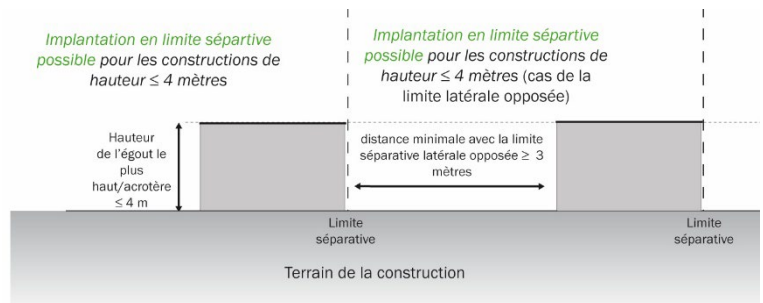
**Note :**

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

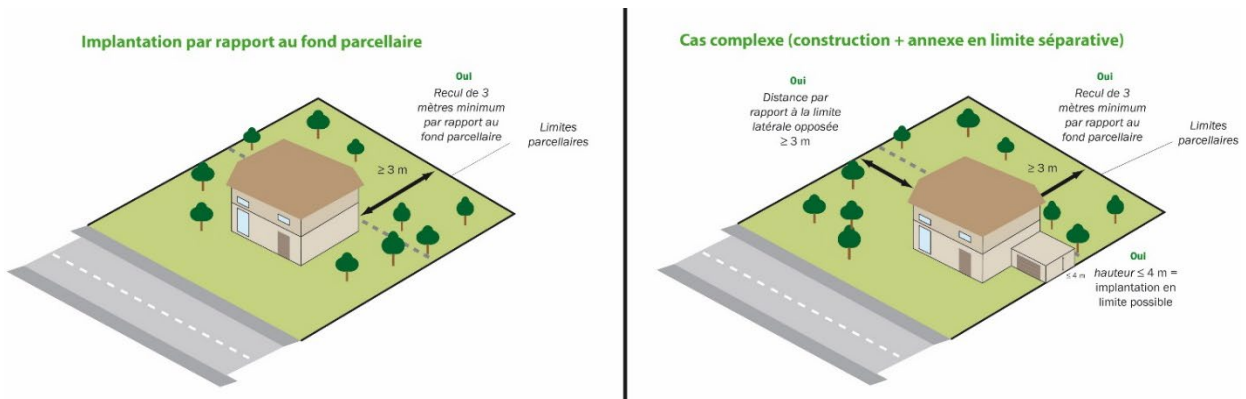
Les constructions doivent être implantées avec retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.

**Toutefois, des implantations en limites séparatives sont possibles :**

- Pour les constructions dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 mètres, l'implantation en **limite séparative latérale** est possible. Dans ce cas, la distance entre cette construction et la limite séparative, opposée sera d'au minimum 3 mètres



- La construction en mitoyenneté est possible lorsque le projet de construction s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions seront éloignées du fond parcellaire d'une distance au moins égale à 3 mètres.

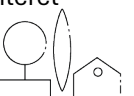


**Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 5 m<sup>2</sup>.
- Pour les piscines, avec une distance de toutes les limites séparatives de minimum 1 mètre (margelles comprises).

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.



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

La distance d'implantation entre deux constructions non contiguës est de 6 mètres minimum.

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 de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

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 totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 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 jardin sur l'unité foncière. De plus, l'emprise au sol des annexes ne pourra dépasser 50 m<sup>2</sup>.

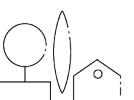
Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Parcs et espaces publics » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface identifiée en espace « Parcs et espaces publics » sur l'unité foncière.

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

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

### **1. Dispositions générales :**

- 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.



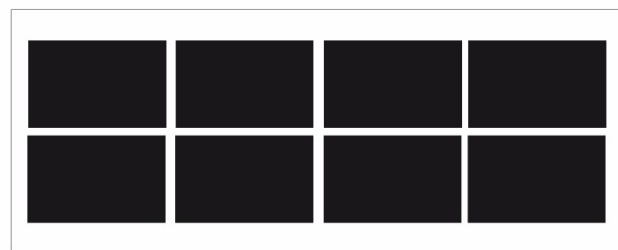
**2. Formes des constructions :**

- 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...).
  - Les panneaux photovoltaïques ne pourront pas être implantés sur les façades.

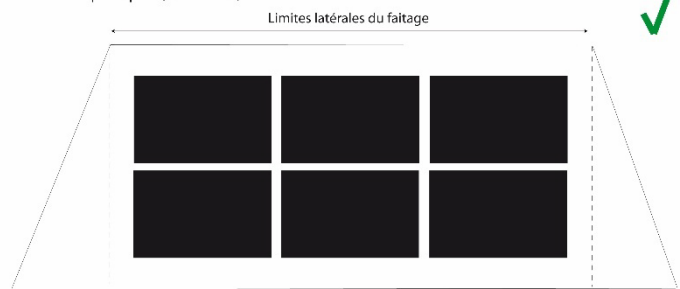
**3. Formes des toitures :**

- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum.
- La pente des toits des constructions à destination d’habitation doit être comprise entre 30° et 45° s’accordant avec les pentes voisines.
- Les toitures plates/terrasse sont autorisées uniquement dans le cas d’annexes (garage, abris de jardin, piscines, ...) et d’extensions en rez-de-chaussée ou pour un élément de liaison entre deux constructions.
- Des formes de toiture différentes sont possibles pour les piscines couvertes et les vérandas.
- L’assemblage des cellules de panneaux solaires devra présenter une forme simple (rectangulaire ou carrée) et ne pourra pas dépasser la longueur du faitage (cf. schéma ci-contre).
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d’extension de construction existante, la pente, la couleur et la forme de la toiture devront être reprises à l’identique sans en aggraver la non-conformité sauf pour les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (mur non-enduits, ...).

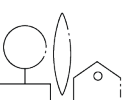
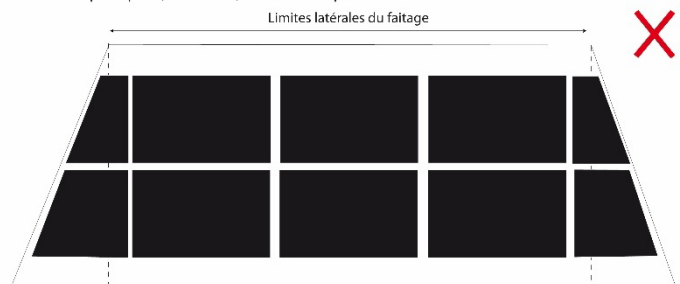
Toiture à deux pans (vue de haut)



Toiture à quatre pans (vue de haut)



Toiture à quatre pans (vue de haut) = Contre-exemple



**Sont interdits :**

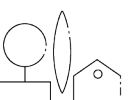
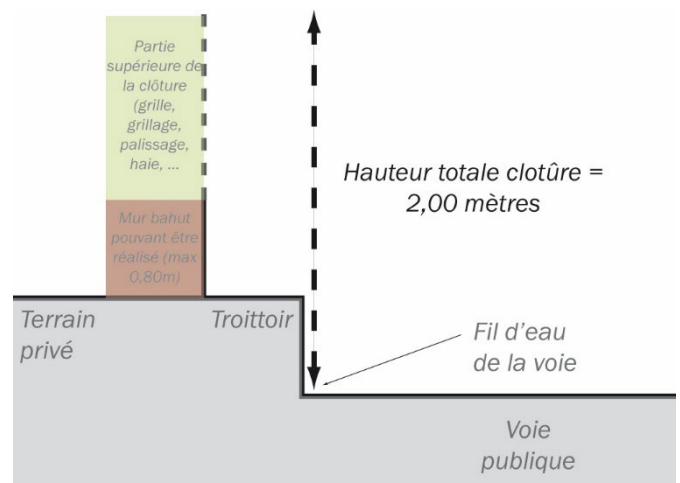
- Les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales (à savoir rouge, rouge brun, brun vieilli).

**4. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les bardages en tôle ondulée sont interdits pour l'ensemble des constructions.
- Les bardages d'aspect industriel sont interdits sur les constructions à usage d'habitation.
- Les tons des couvertures doivent s'intégrer harmonieusement aux bâtiments traditionnels locaux en présentant des teintes terre-cuite de rouges, rouges flammées à brun.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales
- Les extensions des constructions et les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

**5. Clôtures :**Pour l'ensemble des clôtures

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres mesurée :
  - à partir du fil d'eau de la voie pour les clôtures en façade sur rue
  - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives.
- Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainage, harpages, sculptures).
- Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux types de matériaux suivants sont interdites :
  - La tôle brute ou galvanisée d'aspect lisse, ondulé ou nervuré,
  - Le bardage de type industriel.
- Les lames aluminium, les plaques de béton, les parpaings non-enduits et tous les matériaux en ayant l'aspect.



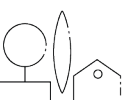
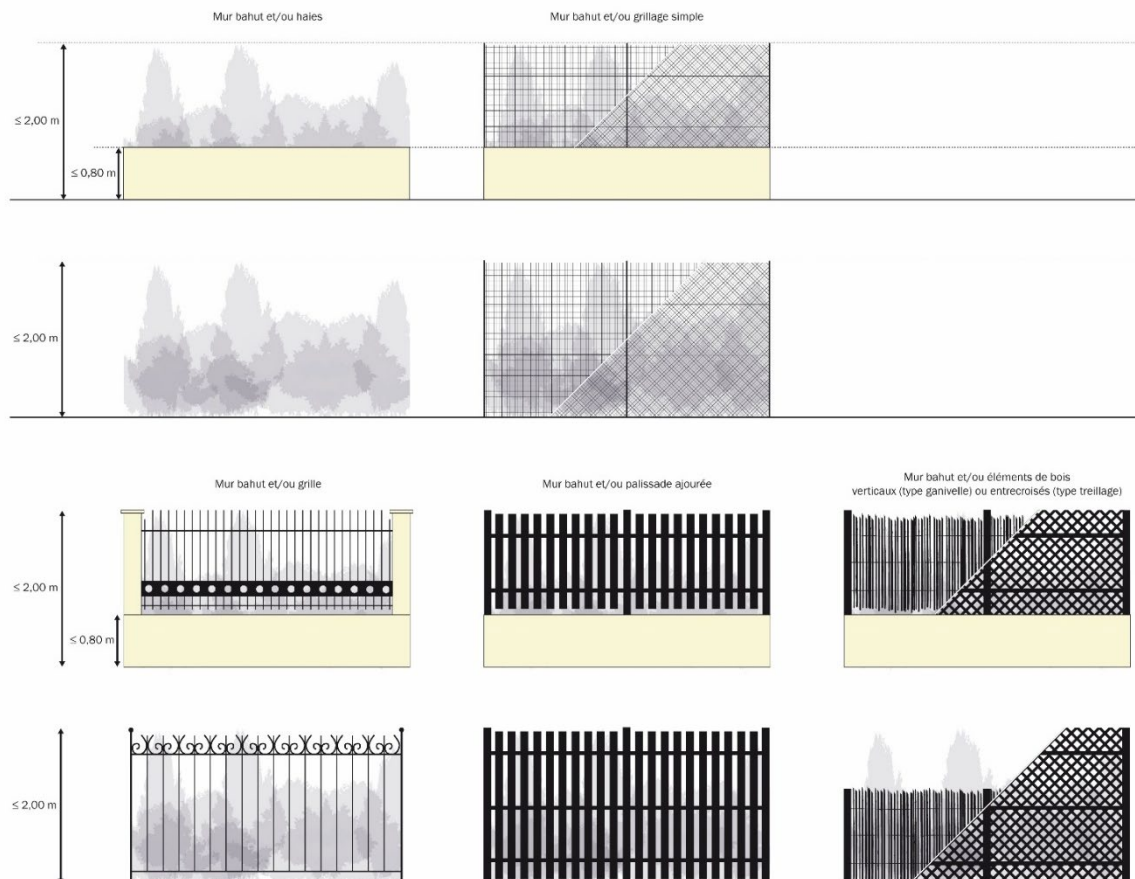
**Dispositions applicables en limite de voiries ou d'emprises publiques**

Les clôtures prendront la forme d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- De murs bahuts et des poteaux en maçonnerie (parpaings, béton, etc...) qui seront obligatoirement enduits dans les tons sable ou ocrés.  
La hauteur des murs bahuts sera limité à 0,80 mètre de hauteur en tout point, la hauteur des poteaux n'excédera pas 2,00 mètres de hauteur en tout point.
- De grillage simple torsion fixé sur piquets.
- De grillage rigide fixé sur potelets.
- Une grille métallique à barreaudage verticale.
- D'une palissade ajourée simple composée de lames verticales, horizontales ou obliques d'aspect PVC, matériau composite ou bois ; L'ensemble dans tous les cas présentant une occultation maximum des 2/3 de la surface répartie sur la totalité de l'ouvrage.
- Une haie végétale constituée d'essences champêtres d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. La haie végétale sera constituée d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin »
- Dans le cas d'une clôture en mur plein déjà existante, il sera possible de procéder à sa réhabilitation sans en augmenter la hauteur et sans possibilité de la prolonger.
- Le pose de dispositifs occultants type bâches est interdite.

**Dispositions diverses et clauses particulières :**

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



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

Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable en espaces verts de pleine terre (les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts).

Dans les zones à dominante humide par diagnostic identifiées par la DREAL telles qu'elles sont référencées 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 en espaces verts de pleine terre (les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts).

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**

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

- les constructions d'activités,
- les aires de stationnement.

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 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.

L'utilisation d'essences locales et assimilables est à privilégier

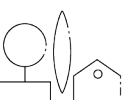
Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et être plantés d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum.

Dans toute opération d'aménagement de plus de 9 000 m<sup>2</sup>, 5% au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Ces espaces verts devront le mieux possible être intégrés aux espaces communs et participer à la qualité paysagère et /ou environnementale du futur quartier. Les délaissés, stationnements ou espaces en attente d'aménagement ne pourront être considérés comme des espaces verts.

Les zones de dépôt permanent prévues à l'article I-2 devront présenter un aménagement visant à les dissimuler depuis l'extérieur. Celui-ci prendra la forme d'une haie paysagère constituée d'essences champêtres en bordure du dépôt.



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

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

Pour les constructions à destinations d'habitations, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, en plus du stationnement couvert s'il existe.

Dans le cas d'une construction à destination d'habitations réalisé sous forme collective, il sera exigé une place et demi par logement au minimum. Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction sera également exigé.

Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les besoins seront estimés en fonction du projet et des capacités d'accueil des bâtiments.

Pour les constructions à destinations d'industrie, il sera exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues

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

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Ce stationnement des deux roues/vélos devra être prévu dans un local sécurisé ou un emplacement couvert et doté de dispositions fixes, affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

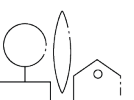
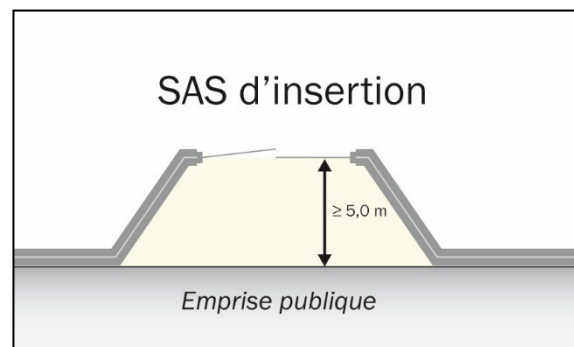
Il sera nécessaire de prévoir une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement vélo.

Les T1/T2 devront disposer d'un emplacement vélo.

Les T3 et plus devront disposer de deux emplacements vélos.

Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « SAS d'insertion », selon le schéma ci-contre.

Le traitement des aires de stationnement (sauf place PMR) devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.



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

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

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

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

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

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

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

Les accès doivent présenter une largeur maximale de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

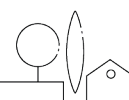
###### Eaux usées :

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

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée n'est admis.

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

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



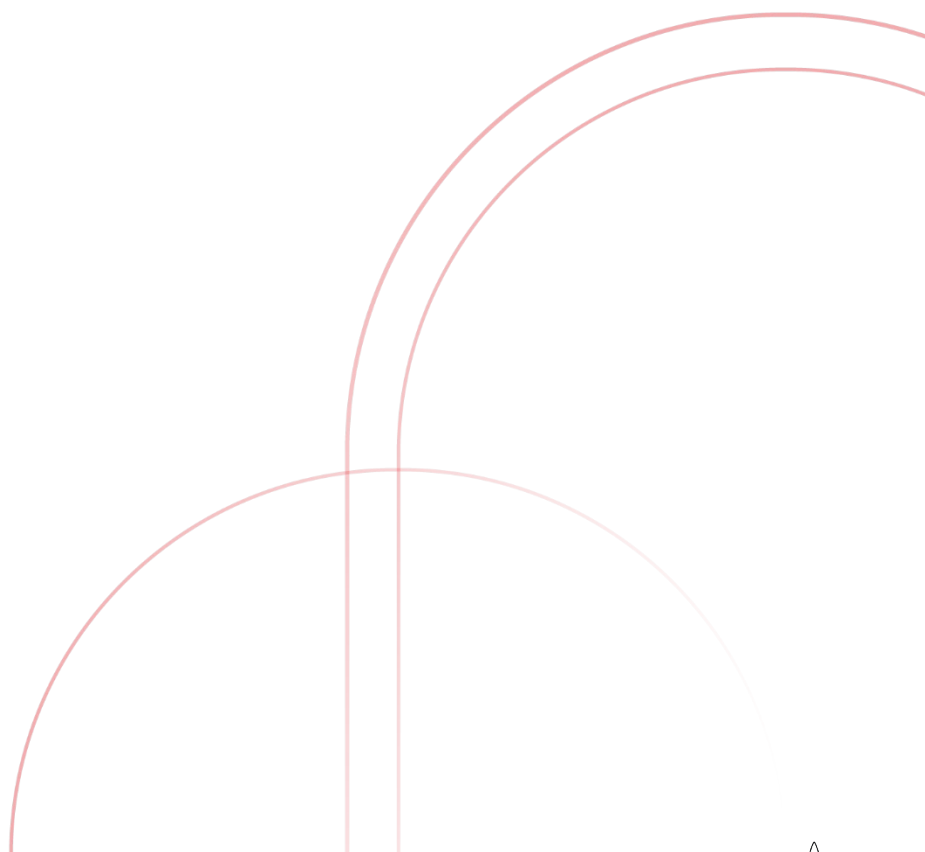
---

---

## Titre II.

# Dispositions applicables à la zone urbaine

## Zone UE



**La zone UE** est une zone urbaine qui correspond aux terrains destinés aux équipements publics et aux constructions d'intérêt général.

**La RN 77** est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone est concernée par l'aléa faible et moyen retrait-gonflement des argiles.

La zone est concernée par le risque de débordements de nappes et d'inondations de cave.

## **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 sauf cas visés à l'article I-2.

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

Sont autorisés, les constructions et installations à destination de :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés.
- Équipements sportifs.
- Salles d'art et de spectacles.
- Les commerces uniquement dans l'espace de centralité tel qu'il est défini sur le plan de zonage.
- Hébergements.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les constructions sont admises à la condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou qu'elles soient liées aux activités de loisirs ou de sports.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

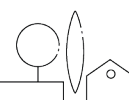
## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

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

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage ou point le plus haut de l'acrotère de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 5,5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

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 et installations doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 4m.

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

La distance d'implantation entre deux constructions non contiguës est de 6 mètres minimum.

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.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :****Constructions à usage de logements et d'hébergement autorisées :**

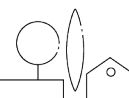
Elles devront respecter les prescriptions de la zone UA.

**Autres constructions (y compris l'hébergement) :**

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les couvertures et bardages en tôle non peinte.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ; ainsi que le blanc pur (pour les façades uniquement).



### Clôtures :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.

La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

- 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 en mailles soudées rectangulaires de même couleur.
  - La haie végétale sera constituée d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin »
  - Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).
  - 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.

## **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)**

- Au moins 15% de l'unité foncière doit être aménagés en espaces verts.
- Les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts.

### **II-3-b - Aménagement paysager**

- Ces espaces verts seront engazonnés et plantés, à raison d'au moins un arbre par tranche pleine de 100m<sup>2</sup> d'espace vert.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition champêtre traditionnelle locale.

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

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

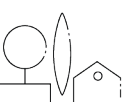
Pour les constructions à destinations d'habitations, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, en plus du stationnement couvert s'il existe.

Dans le cas d'une construction à destination d'habitations réalisé sous forme collective, il sera exigé une place et demi par logement au minimum. Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction sera également exigé.

Pour les constructions à destination d'hébergement, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les besoins seront estimés en fonction du projet et des capacités d'accueil des bâtiments.



### 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 :

- Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

##### Voirie :

- Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

##### Alimentation en eau potable :

*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).*

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

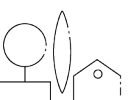
##### Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée n'est admis.

##### Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication, enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.



---

---

## Titre II.

# Dispositions applicables à la zone urbaine

## Zone UY



**La zone UY** est une zone urbaine qui correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités artisanales, économiques et de services.

Elle comprend **un secteur UYa** qui correspond à la zone de la rue Paul Cézanne.

**La RN 77** est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone est concernée par l'aléa faible et moyen retrait-gonflement des argiles.

La zone est concernée par le risque de débordements de nappes et d'inondations de cave.

La zone est concernée, très ponctuellement par des zones à dominante humide par diagnostic de la DREAL.

## **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 en page 10 sauf cas visés à l'article I-2,
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- 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.

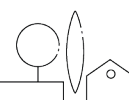
Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- 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 :

- 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 m<sup>2</sup> maximum par construction et s'ils sont compris dans le volume du bâtiment de l'activité.
- Les commerces (au titre de la définition du SCoT en page 8) existants pourront être étendus dans une limite d'une extension de 10% de la surface de plancher actuelle.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
  - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



- Pour les Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
  - o Industrie
  - o Entrepôt

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.

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 identifiés en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L.151-19 CU, les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

## **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 sont limitées à 10 mètres en tout point.

#### **Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Dans la zone UY, secteur UYa exclu :

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

Dans le secteur UYa :

Les constructions peuvent s'implanter en limite de voie

Dans tous les cas :

L'extension des constructions en façade sur la RN77 est interdite,

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

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

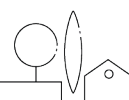
Dans la zone UY, secteur UYa exclu :

Toute construction doit être implantée à un minimum de 5 mètres des limites séparatives de la parcelle

Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles à condition qu'un recul de 10 m minimum soit respecté par rapport aux constructions d'habitations riveraines.

Dans le secteur UYa :

- Un recul de 10 m minimum doit être respecté par rapport à la limite de la zone UA riveraine.



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

- La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à 5 mètres

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

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 80%.

**Dans le secteur UYa :** L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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 est fixée à hauteur de 30 % maximum.

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

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Autres constructions :

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.

Sont interdites dans toute la zone :

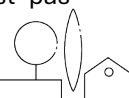
- Les couvertures et bardages en tôle non peinte.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ; ainsi que le blanc (pour les façades uniquement).
- Clôtures :
  - Les clôtures seront constituées de grillage souple ou rigide de ton foncé doublé ou non d'une haie.
  - La haie végétale sera constituée d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin »
  - Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).
  - Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas les prescriptions ci-avant pourront y déroger.

## 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)

- Au moins 15% de l'unité foncière doit être en espaces verts.
- Les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts.

**Dans le secteur UYa :** la part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables n'est pas réglementée.



### II-3-b - Aménagement paysager

- Ces espaces verts seront engazonnés et plantés, à raison d'au moins un arbre par tranche pleine de 100m<sup>2</sup> d'espace vert.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition champêtre traditionnelle locale.
- Les plantations existantes doivent être conservées en surface et en nombre.

**Dans le secteur UYa** : les aménagements paysagers ne sont pas règlementés.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.
  - Pour les constructions à destinations d'habitations, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, en plus du stationnement couvert s'il existe.
  - Dans le cas d'une construction à destination d'habitations réalisé sous forme collective, il sera exigé une place et demi par logement au minimum. Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction sera également exigé.
  - Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
  - Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les besoins seront estimés en fonction du projet et des capacités d'accueil des bâtiments.
  - Pour les constructions à destinations d'industrie, il sera exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.
- Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
- Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement créé, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes.

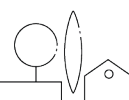
Cette règle ne s'applique pas sur le secteur UYa.

## 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 :

- Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.



**Voirie :**

- Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****Alimentation en eau potable :**

*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).*

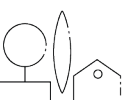
- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

**Assainissement :**

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.
- Eaux usées industrielles : toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles. Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau. À défaut de branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome d'assainissement est admis, sous réserve de son agrément par les autorités compétentes.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou, être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée n'est admis.

**Autres réseaux :**

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication, enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.



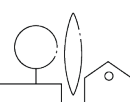
---

---

## Titre III.

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone 1AU



**La zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à destination d'habitat pouvant être urbanisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 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.

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

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

**La RN 77** est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone comprend des terrains sujets aux phénomènes de remontée de nappe : les bâtiments inclus doivent présenter des caractéristiques compatibles avec l'humidité sous-jacente des terrains ; les terrains drainés de façon insuffisante peuvent favoriser et déclencher le phénomène de remontée de nappe.

Elle est également concernée par des secteurs soumis à OAP.

## 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 :

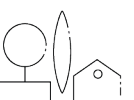
- d'exploitation agricole et forestière sauf cas visés à l'article I-2,
- de commerce (selon définition du SCoT en page 10) sauf cas visés à l'article I-2,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'entrepôt,
- de bureau,
- de centre de congrès et d'exposition.

Les sous-sols sont interdits.

Dans la zone d'isolement acoustique, les constructions ne respectant pas les normes d'isolement définies par la réglementation en vigueur

Sont, par ailleurs, interdits :

- Les antennes relais de téléphonie mobile.
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts de déchets de toute nature.



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

Les constructions à destination d'activités agricoles sont autorisées dans le cadre du confortement, de l'extension d'une exploitation existante.

Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone jusqu'à 100 m<sup>2</sup> et munis d'un encadrement paysager.

## **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.*

Les constructions devront respecter un gabarit en Rez-de-chaussée plus un étage + combles aménageables.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

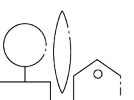
- Constructions principales : la hauteur des constructions est limitée à 5,5 mètres jusqu'à l'égout du toit et à 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates/terrasses
- Annexes et extensions : La hauteur des constructions d'annexes est limitée à 3 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates/terrasses.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur ne doit pas excéder 7,00 mètres à l'égout du toit afin de s'intégrer harmonieusement avec les constructions à destination agricole alentours.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants 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.

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



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

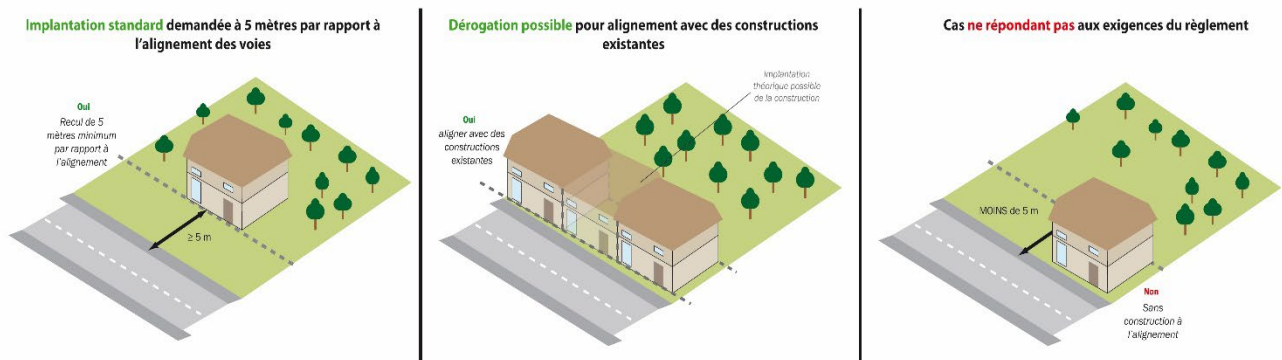
**Note :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Un recul moindre pourra être autorisé afin d'aligner la construction nouvelle avec une construction contiguë ou voisine.

Une implantation autre que celles prévues ci-dessus est possible lorsque le projet de construction s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci sous réserve de ne pas réduire cette distance.



Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existants et une marge de recul pourra être imposée.

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

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

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

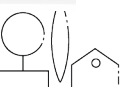
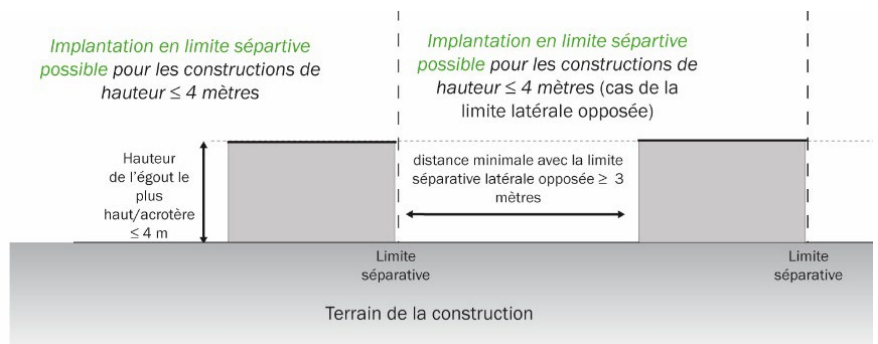
**Note :**

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

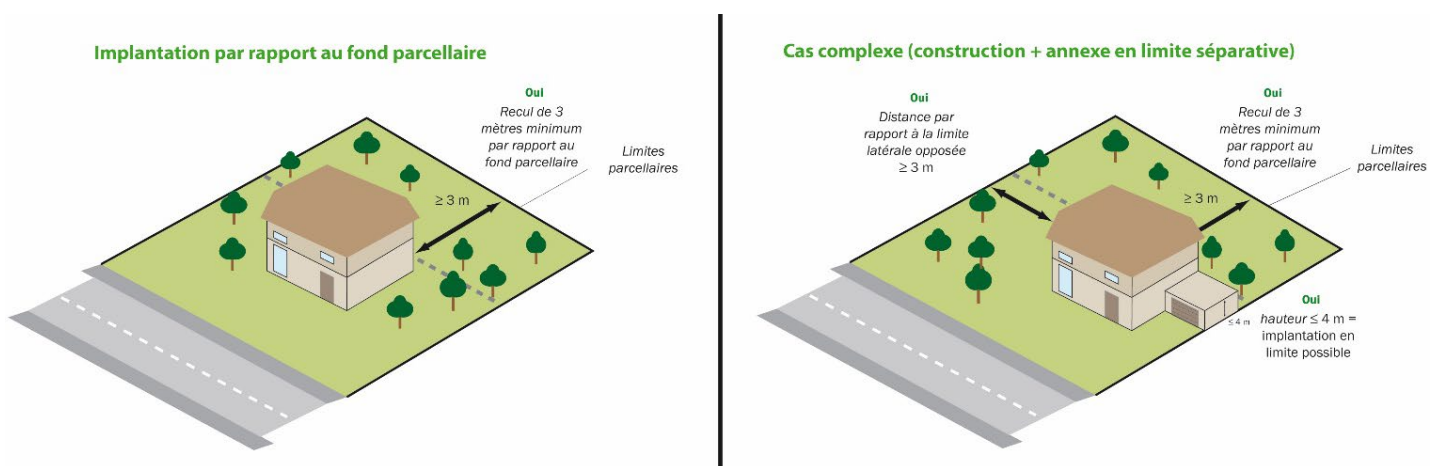
Les constructions doivent être implantées avec retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.

**Toutefois, des implantations en limites séparatives sont possibles :**

- Pour les constructions dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 mètres, l'implantation en **limite séparative latérale** est possible. Dans ce cas, la distance entre cette construction et la limite séparative, opposée sera d'au minimum 3 mètres.



- Les constructions seront éloignées du fond parcellaire d'une distance au moins égale à 3 mètres.



**Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 5 m<sup>2</sup>.
- Pour les piscines, avec une distance de toutes les limites séparatives de minimum 1 mètre (margelles comprises).

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.

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

La distance d'implantation entre deux constructions non contiguës est de 6 mètres minimum.

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.

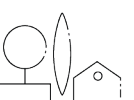
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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 de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

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



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

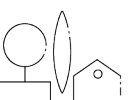
- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier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

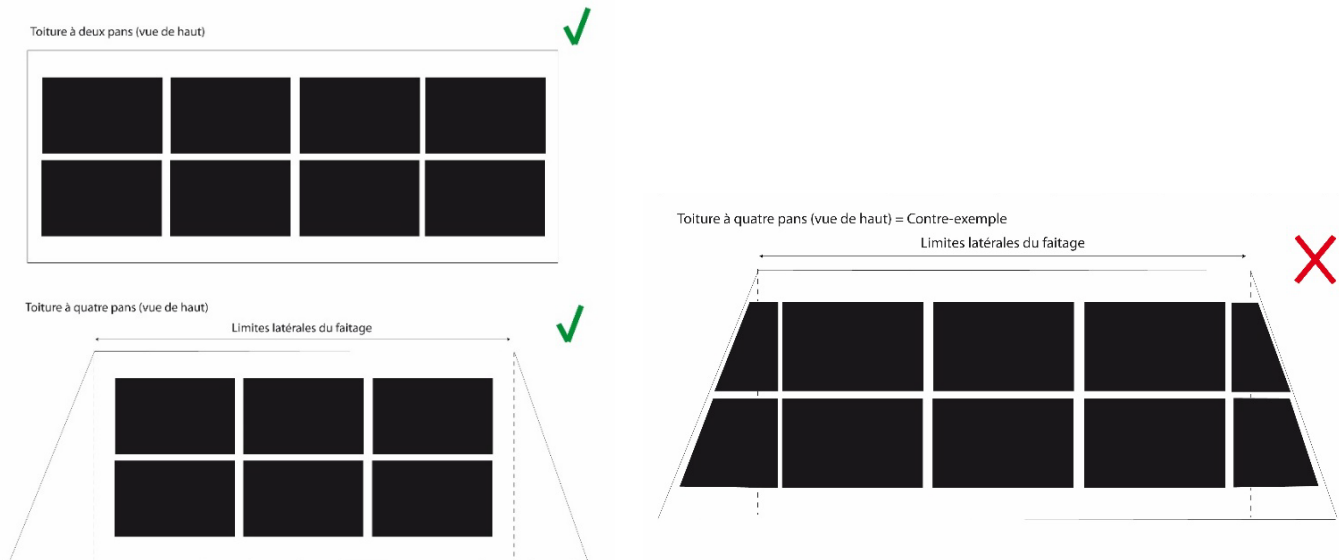
**2. Formes des constructions :**

- 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...).
  - Les panneaux photovoltaïques ne pourront pas être implantés sur les façades.

**3. Toitures :**

- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum.
- La pente des toits des constructions à destination d'habitation doit être comprise entre 30° et 45° s'accordant avec les pentes voisines.
- Les toitures plates/terrasse sont autorisées uniquement dans le cas d'annexes (garage, abris de jardin, piscines, ...) et d'extensions en rez-de-chaussée ou pour un élément de liaison entre deux constructions.
- Des formes de toiture différentes sont possibles pour les piscines couvertes et les vérandas.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente, la couleur et la forme de la toiture devront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité sauf pour les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (mur non-enduits, ...).
- **Sont interdits :**
  - Les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques.
  - Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales (à savoir rouge, rouge brun, brun vieilli).
- L'assemblage des cellules de panneaux solaires devra présenter une forme simple (rectangulaire ou carrée) et ne pourra pas dépasser la longueur du faitage (cf. schéma ci-après) :





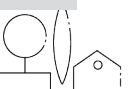
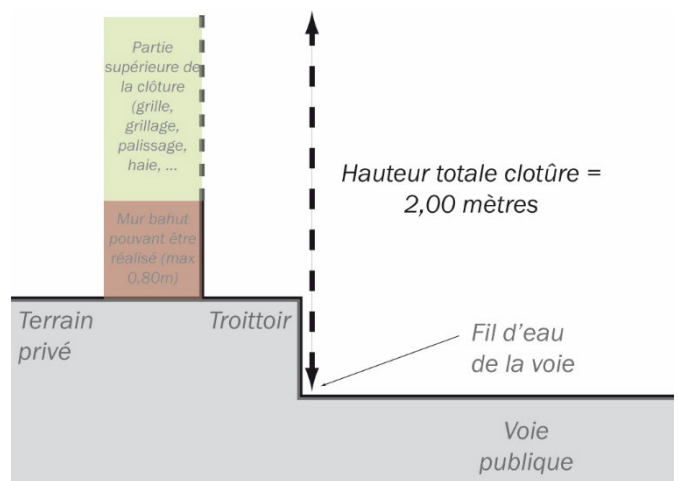
**4. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les bardages en tôle ondulée sont interdits pour l'ensemble des constructions.
- Les bardages d'aspect industriel sont interdits sur les constructions à usage d'habitation.
- Les tons des couvertures doivent s'intégrés harmonieusement aux bâtiments traditionnels locaux en présentant des teintes terre-cuite de rouges, rouges flammées à brun.
- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les extensions des constructions et les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

**5. Clôtures :**

Pour l'ensemble des clôtures

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres mesurée :
  - à partir du fil d'eau de la voie pour les clôtures en façade sur rue
  - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives.
- Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainage, harpages, sculptures).

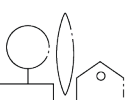
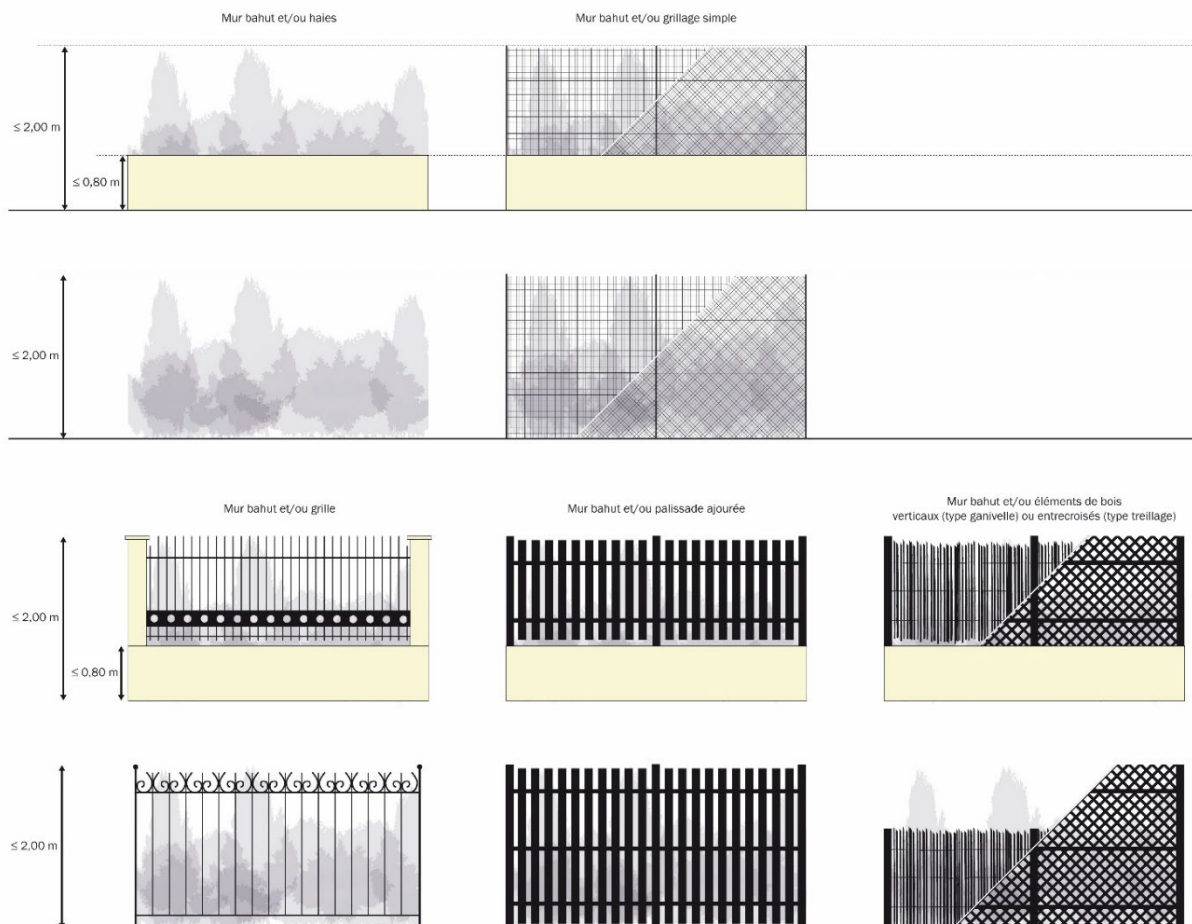


- Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux types de matériaux suivants sont interdites :
  - la tôle brute ou galvanisée d'aspect lisse, ondulé ou nervuré,
  - le bardage de type industriel.
- Les lames aluminium, les plaques de béton, les parpaings non-enduits et tous les matériaux en ayant l'aspect.

Dispositions applicables en limite de voiries ou d'emprises publiques

Les clôtures prendront la forme d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) cf. schéma ci-dessous :

- De murs bahuts et des poteaux en maçonnerie (parpaings, béton, etc...) qui seront obligatoirement enduits dans les tons sable ou ocrés.  
La hauteur des murs bahuts sera limité à 0,80 mètre de hauteur en tout point, la hauteur des poteaux n'excédera pas 2,00 mètres de hauteur en tout point.
- De grillage simple torsion fixé sur piquets.
- De grillage rigide fixé sur potelets.
- Une grille métallique à barreaudage verticale.
- D'une palissade ajourée simple composée de lames verticales, horizontales ou obliques d'aspect PVC, matériau composite ou bois ; L'ensemble dans tous les cas présentant une occultation maximum des 2/3 de la surface répartie sur la totalité de l'ouvrage.
- Une haie végétale constituée d'essences champêtres d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. La haie végétale sera constituée d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin ».
- Dans le cas d'une clôture en mur plein déjà existante, il sera possible de procéder à sa réhabilitation sans en augmenter la hauteur et sans possibilité de la prolonger.
- La pose de dispositifs occultants type bâches est interdite.



**Dispositions diverses et clauses particulières :**

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

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

Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable en espaces verts de pleine terre (les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts).

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**

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

- les constructions d'activités,
- les aires de stationnement.

L'utilisation d'essences locales et assimilables est à privilégier.

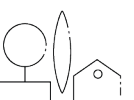
Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et être plantés d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum.

Dans toute opération d'aménagement de plus de 9 000 m<sup>2</sup>, 5% au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Ces espaces verts devront le mieux possible être intégrés aux espaces communs et participer à la qualité paysagère et /ou environnementale du futur quartier. Les délaissés, stationnements ou espaces en attente d'aménagement ne pourront être considérés comme des espaces verts.

Les zones de dépôt permanent prévues à l'article I-2 devront présenter un aménagement visant à les dissimuler depuis l'extérieur. Celui-ci prendra la forme d'une haie paysagère constituée d'essences champêtres en bordure du dépôt.



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

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

Pour les constructions à destinations d'habitations, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, en plus du stationnement couvert s'il existe.

Dans le cas d'une construction à destination d'habitations réalisé sous forme collective, il sera exigé une place et demi par logement au minimum. Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction sera également exigé.

Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les besoins seront estimés en fonction du projet et des capacités d'accueil des bâtiments.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Ce stationnement des deux roues/vélos devra être prévu dans un local sécurisé ou un emplacement couvert et doté de dispositions fixes, affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

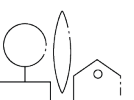
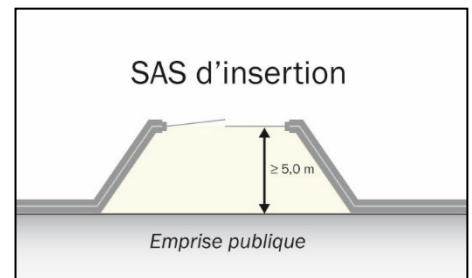
Il sera nécessaire de prévoir une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement vélo.

Les T1/T2 devront disposer d'un emplacement vélo.

Les T3 et plus devront disposer de deux emplacements vélos.

Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « SAS d'insertion », selon le schéma ci-contre.

Le traitement des aires de stationnement (sauf place PMR) devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.



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

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

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

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

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

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

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

Les accès doivent présenter une largeur maximale de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

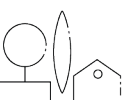
###### Eaux usées :

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

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée n'est admis.

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

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



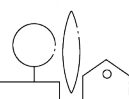
---

---

## Titre IV.

# Dispositions applicables aux zones agricoles

## Zone A



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

La zone A comprend un secteur Ah contenant des habitations isolées.

Elle comprend également un secteur Av identifiant les coteaux à vocation viticole.

La zone A est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL et par les zones humides.

La zone 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.

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

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

La RN 77 et l'A5 sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone est très ponctuellement concernée par la présence de zones à dominante humide par diagnostic identifiée par la DREAL telles qu'elles sont représentées sur le règlement graphique.

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 la zone A, tous secteurs compris, sont interdits :

Tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.

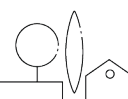
Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

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

Dans la zone A, tous secteurs exclus :

Sont autorisés :

- Les exploitations agricoles et les activités de vente directe liées à l'exploitation
- Les extensions et les annexes des habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes et de 20% de la construction principale pour les extensions. Une dérogation est possible pour les exploitations agricoles qui justifierait d'un besoin particulier (gardiennage, etc...)
- Les changements de destination s'ils sont liés à l'activité agricole



- Les constructions et installations à destination de 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.

Dans le secteur Ah uniquement :

- Les exploitations agricoles existantes pourront être confortées et étendues.
- La réhabilitation, le changement de destination des bâtiments pour la réalisation de gîte est autorisé
- Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes et de 20% de la construction principale pour les extensions

Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

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

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

**Note :**

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

La hauteur des constructions zone A et secteurs Ah compris, ne peut excéder :

- constructions principales : la hauteur des constructions est limitée à 5,5 mètres jusqu'à l'égout du toit et à 5,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates/terrasses
- annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) : La hauteur des constructions d'annexes est limitée à 3 mètres jusqu'à l'égout du toit et à 2,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates/terrasses.
- extension d'une construction existante : La hauteur des extensions aux constructions d'habitation existantes est limitée à la hauteur initiale de la construction existante.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.

La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole n'est pas règlementée.

La hauteur des constructions des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques et aux dispositifs de type antenne.

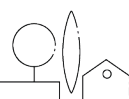
Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessus, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

#### **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.*



Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

En vertu de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A5 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN77.

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 6.3 ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public.

En vertu de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

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

##### **Note :**

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

Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

Les annexes devront être implantées dans un périmètre limite de 25 mètres autour de la construction principale.

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

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

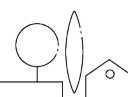
L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> sur la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des extensions à une construction à destination d'habitation est limitée à 20% de l'emprise au sol actuelle de la construction.

##### En secteur Ah uniquement :

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions d'une construction principale est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créées.



**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)****1. Dispositions générales pour toutes les constructions admises dans la zone :**

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le 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.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- L'aspect architectural des constructions traditionnelles (fermes, écarts, ...) sera préservé.
- Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte. Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 15%.
- Les matériaux réfléchissants susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute sont interdits.

**2. Construction à vocation d'habitation :** Les constructions devront respecter les dispositions de la zone UA.

**3. Dispositions pour les constructions à destination agricole et locaux techniques des administrations publiques et assimilées :****Murs / Revêtements extérieurs :**

- Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton neutre s'accordant avec leur environnement.
- Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.
- Les constructions traditionnelles devront être préservées et réhabilitées selon des techniques traditionnelles.

**Toitures :**

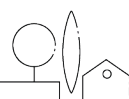
- La forme des toitures n'est pas réglementée.
- Les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
- Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.

**Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les couleurs de façades et des toitures devront respecter la palette de couleurs issues des fiches outils du SCoT des territoires de l'Aube, annexé au titre VII du présent règlement : « Intégration du bâti agricole » et le nuancier conseil.

**Clôtures sur voie publique :**

- Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures seront simples et de teinte foncées (type grille, grillage) et feront l'objet d'un accompagnement paysager (haies ,...).
- Il convient de se référer aux préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin »
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées et nécessaires à l'activité autoroutière.



## **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)**

Dans les zones à dominante humide par diagnostic identifiées par la DREAL telles qu'elles sont référencées 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 en espaces verts de pleine terre (les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts).

### **II-3-b- Aménagement paysager**

- Un accompagnement paysager des bâtiments agricoles doit être assuré. Il convient de se reporter aux préconisations des fiches outil du SCoT des Territoires de l'Aube, annexée du Titre VIII – « clôture/jardin » et « intégration du bâti agricole »
- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. Il sera constitué d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin ».
- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

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

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

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

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

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

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

### **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.

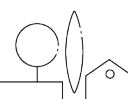
#### **III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

##### Eaux usées :

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

#### **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.*



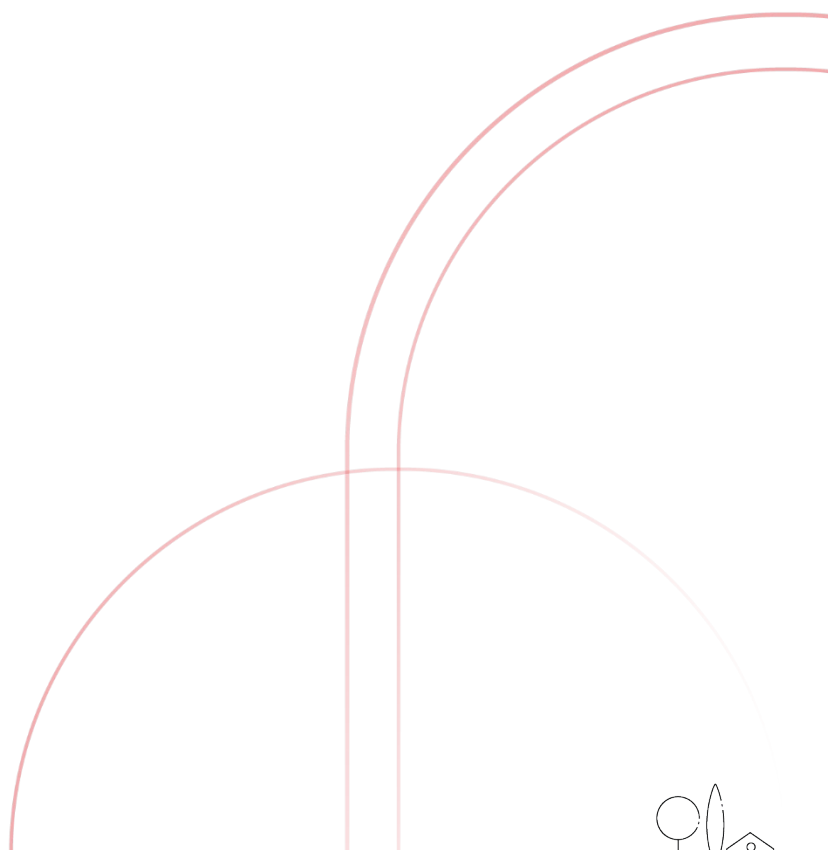
---

---

## 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 les secteurs **Nh** (secteurs habités de la zone naturelle) et **Nm** (Nm1 et Nm2 : secteurs de maraichage) ainsi qu'un secteur **Nl** correspondant aux activités du centre équestre.

La zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL et par les zones humides.

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

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

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

**La RN 77 et l'A5** sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

**La zone N** comporte **des éléments remarquables bâtis** et des éléments remarquables naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique.

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 la zone N, tous secteurs compris :

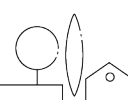
Sont interdits, les constructions, installations et changements de destination de toutes natures sauf celles visées à l'article I-2.

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

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

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.

Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.



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

### Dans le secteur Nh uniquement :

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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup> 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 Nm1 uniquement :

Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraichage à condition de respecter le caractère de zone humide et dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> cumulée de surface de sol artificialisé (bâtiment, plateformes, parking, ...) supplémentaires par rapport à la surface artificialisée existante au moment de l'approbation du PLU.

### Dans le secteur Nm2 uniquement :

Les installations nécessaires aux activités de maraichage de type serres sans artificialisation supplémentaire.

### Dans le secteur Nl uniquement, :

Les équipements et constructions nécessaires à l'activité équestre, à condition de respecter le caractère naturel de la zone et le caractère de zone humide.

### Dans la zone N, tous secteurs compris :

Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, 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 espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL et zones sujettes à remontées de nappes, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

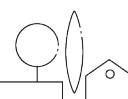
Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.

Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

Si des coupes ou abattages sont nécessaires, elles devront être remplacées par des éléments équivalents sur l'unité foncière.

Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

Les éléments de paysage bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique (3D) et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur ces constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :



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

## 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 les secteurs Nh, Nl, Nm1 et Nm2 uniquement :

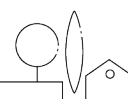
La hauteur des constructions ne peut excéder :

- constructions principales : la hauteur des constructions est limitée à 5,5 mètres jusqu'à l'égout du toit et à 5,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates/terrasses et au point le plus haut pour les installations de type serre..
- annexes (abris de jardins, garage, atelier, ...) : La hauteur des constructions d'annexes est limitée à 3 mètres jusqu'à l'égout du toit et à 2,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates/terrasses.
- extension d'une construction existante : La hauteur des extensions aux constructions d'habitation existantes est limitée à la hauteur initiale de la construction existante.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'égout de cette dernière n'est pas pris en compte.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

La hauteur des constructions des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 5 mètres.



## **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.*

Toutes les constructions doivent être implantées 5 m au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation

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.

## **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 minimum des limites séparatives.

Un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau est imposé.

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.

Cette règle ne s'applique 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 des constructions principales devront 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 Nm1 et Nm2 uniquement :

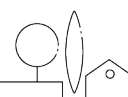
Les constructions non contiguës sur une même unité foncière devront respecter une distance minimale de 3 mètres minimum entre chaque.

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

Dans les secteurs Nh uniquement :

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions d'une construction principale est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créées.



Dans le secteur Nl uniquement :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 10% de la surface totale du secteur y compris les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nm1 uniquement :

L'emprise au sol est limitée à 1000 m<sup>2</sup> cumulée de surface de sol artificialisé (bâtiment, plateformes, parking, ...) supplémentaires par rapport à la surface artificialisée existante au moment de l'approbation du PLU.

Dans le secteur Nm2 uniquement :

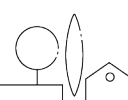
Les constructions ne pourront permettre une artificialisation supplémentaire. Seules les installations maraichères sans artificialisation (de type serre mobile, par exemple) y sont autorisées.

**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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les matériaux réfléchissants susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute sont interdits.

**2. Les éléments de paysage bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU** tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique (3D) et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur ces constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

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



### **3. Formes des constructions :**

- Les constructions de style marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte. Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 15%.

### **4. Clôtures :**

- Les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures seront simples et de teinte foncées (type grille, grillage) et feront l'objet d'un accompagnement paysager (haies ,...).
- La haie végétale sera constituée d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil « clôture/jardin »
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées et nécessaires à l'activité autoroutière.

**4. Construction à destination d'habitations :** Les constructions devront respectées les dispositions de la zone UA.

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

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

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

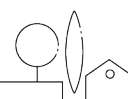
### **II-3-b- Aménagement paysager**

Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. - Il sera constitué d'essences locales et assimilables selon les préconisations du Titre VIII – fiche outil «clôture/jardin »

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.



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

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

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

1. Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

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

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

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

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

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

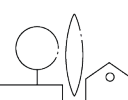
##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### Eaux usées :

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

##### 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 :

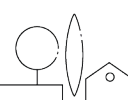
### **Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :**

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 :**

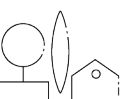
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre Ier livre III du code forestier.

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



## **Titre VII.**

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



Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un numéro d'ordre.

Liste des éléments de paysage et de patrimoine :



**Article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

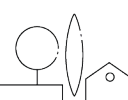
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.


**Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19**

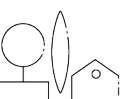
Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.




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

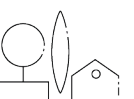
Numéro	Localisation	Nature	Photo
1.	440 rue de Troyes	Corps de ferme	
2.	476 rue de Troyes	Corps de ferme	



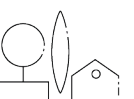
3.	655 rue de Troyes	Corps ferme	de 
4.	1230 rue Louis Guillemin	Corps ferme	de 
5.	1583 Rue Louis Guillemin	Corps ferme	de 
6.	112 Route nationale	Corps ferme	de 
7.	108 Route de Laines aux Bois	Corps ferme	de 



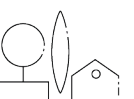
8.	361 rue de Troyes	Corps ferme	de 
9.	419 rue de Troyes	Corps ferme	de 
10.	459 rue de Troyes	Corps ferme	de 







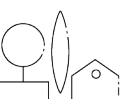
11.	503 rue de Troyes	Corps ferme de	
12.	1T Rue Maillet	Corps ferme de	Propriété privée inaccessible depuis l'espace public
13.	412 Route de Lépine	Corps ferme de	Propriété privée inaccessible depuis l'espace public
14.	848 Rue de Troyes	Corps ferme de	
15.	379 Chemin de Chevillèle	Corps ferme de	



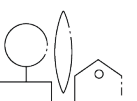
<p>16.</p>	<p>1800 Route Nationale 77</p>	<p>Corps de ferme</p>	
<p>17.</p>	<p>454 Rue Louis Guillemin</p>	<p>Corps de ferme</p>	
<p>18.</p>	<p>1166 rue Louis Guillemin</p>	<p>Corps de ferme</p>	







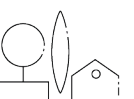
19.	72 Rue Berthelot	Corps ferme	de 
20.	328 Rue Berthelot	Corps ferme	de 
21.	34 Rue Napoléon	Corps ferme	de 
22.	638 rue Berthelot	Corps ferme	de 



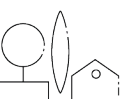
23.	756 rue Berthelot	Corps ferme de	
24	1492 rue Louis Guillemin	Corps ferme de	
25.	308 Route Nationale 77	Corps ferme de	
26.	294 Route départementale 83	Corps ferme de	
27.	445 Voie de Linçon	Corps ferme de	Propriété privée inaccessible depuis l'espace public
28.	407 Voie de Linçon	Corps ferme de	Propriété privée inaccessible depuis l'espace public



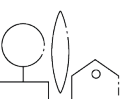
<p>29.</p>	<p>1551 rue Louis Guillemin</p>	<p>Corps de ferme</p>	
<p>30.</p>	<p>240 Route de Saint-Pouange</p>	<p>Corps de ferme</p>	
<p>31.</p>		<p>Château de Courcelles</p>	
<p>32.</p>	<p>73 Route Nationale 77</p>	<p>Maison d'habitation</p>	



33.		Château du petit Courcelles	
34	1340 rue Louis Guillemin	Ecole de Lépine	
35.		Pigeonnier	Propriété privée inaccessible depuis l'espace public
36.		Mairie de Saint-Germain	
37.	352 Route de Lépine	Maison d'habitation	



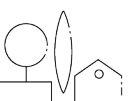
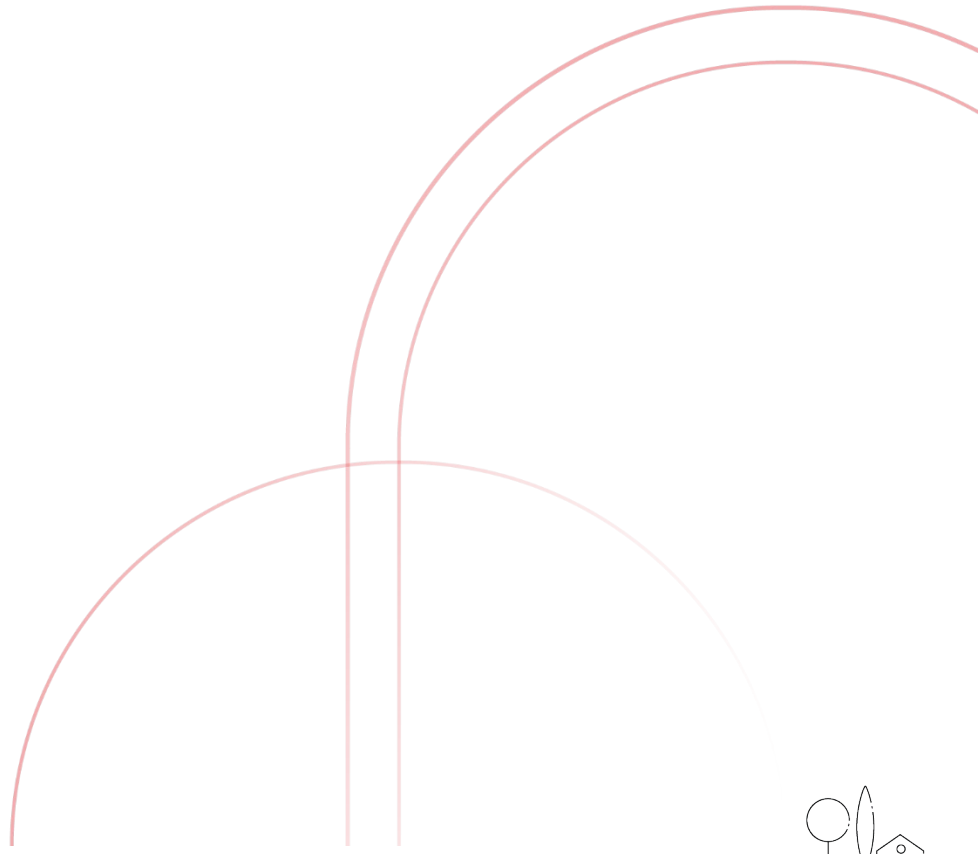
38.	1164 rue de Troyes	Carmel	
39.	Rue de Troyes	Eglise Saint-Germain l'Auxerrois de Saint-Germain	
40.	Rue de l'église	Eglise Saint-Barthélemy de Lépine	
41.	2 Rue de Troyes	Café de la Poste	



## **Titre VIII.**

### **Annexes :**

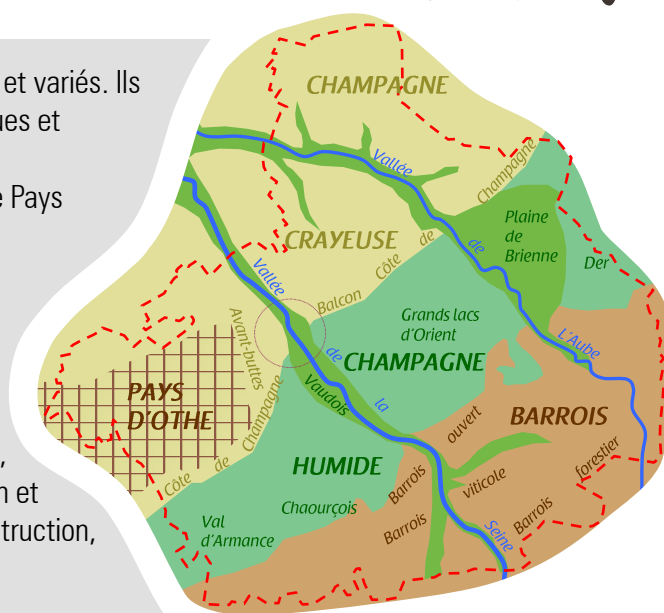
# **Fiches outils du SCoT des Territoires de l'Aube**



## 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.

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



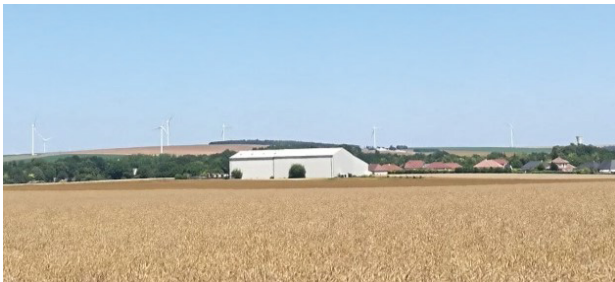
Lorsqu'il n'est pas possible de s'installer à proximité de l'exploitation, pour des raisons de taille de bâtiment, d'impératifs techniques, de respect d'un périmètre d'éloignement..., une implantation isolée peut être envisagée. Formes et couleurs du bâti traditionnel peuvent toujours être pris comme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

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



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

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



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



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

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

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

### La palette de couleurs des territoires



### S'adapter au contexte

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

Exemples de couleurs bien intégrées (liste non exhaustive) :

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

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

### Principe à retenir

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

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

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



### Les bâtiments viticoles

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

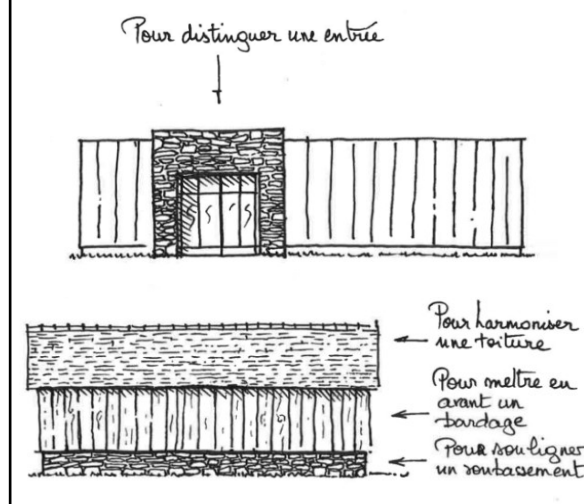
*Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.*



### Pensez-y !

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

### Se servir de la noblesse des matériaux locaux :



### Principe à retenir

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

## Accompagner le bâti agricole par le végétal

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

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



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



### S'adapter au contexte

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

### Principe à retenir

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

### Quelques essences locales ou assimilables :

Arbres isolés, par 3 ou en alignements



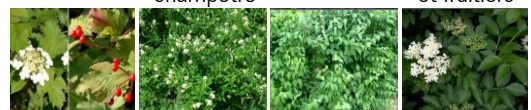
Chêne Frêne Tilleul Marronnier

Haie champêtre haute et bosquets



Bouleau Erable champêtre Charme Merisier et fruitiers

Haie champêtre basse



Viorne (obier et autres) Troène Cornouiller (mâle et autres) Sureau

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

### Pensez-y !

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

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

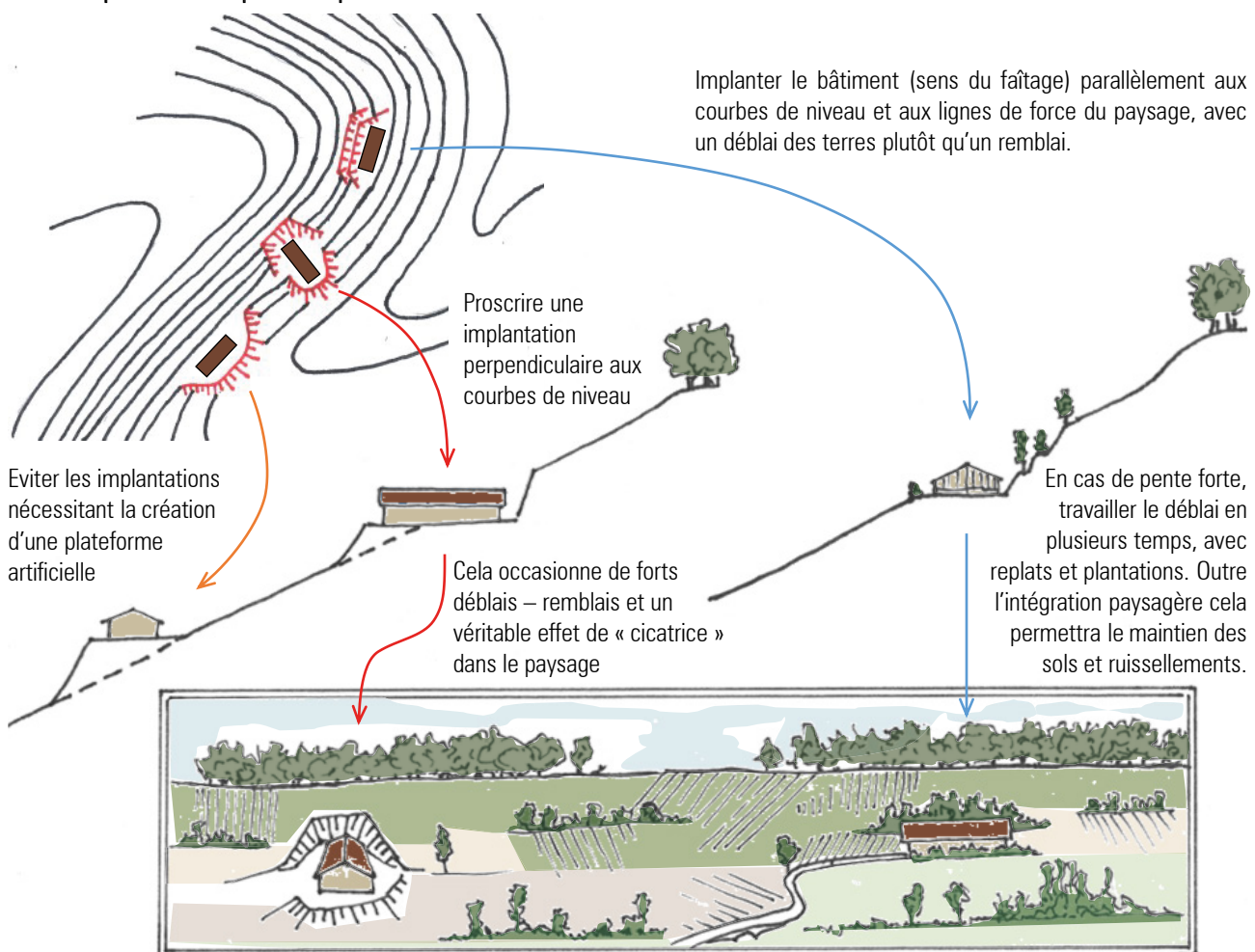
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée**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

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



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

**Si une implantation en pente ne peut être évitée :**



Le volume important des bâtiments agricoles constitue souvent le premier facteur impactant en terme d'intégration dans le paysage. Les dimensions dépendent de l'activité associée et de ses fonctions (stockage d'engins, de matières...). Il convient de **privilégier des volumes simples** pour favoriser l'intégration du bâti. Concernant les proportions, il vaut mieux :

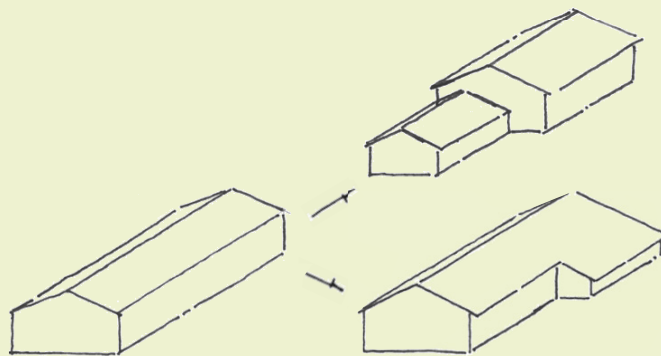
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec un faitage dans le sens de la longueur et si possible une pente d'au moins 20 degrés et un léger débord en façade.

### Décomposer un volume pour le rendre moins « massif »

*Exemple extérieur (54) : Le bâtiment est décomposé (décrochement en toiture, volume annexe latéral...) pour diminuer l'impression massive ou linéaire.*



Photo : GIPEBLOR



Lorsqu'un volume bâti important est nécessaire, la **décomposition du volume peut se faire « visuellement »** grâce à des végétaux venant rompre le caractère linéaire de la construction. Une teinte moyenne à foncée est aussi un atout pour rendre les gros volumes plus discrets (cf page 3).



A éviter



A privilégier

### S'adapter au contexte

- Le traitement avec une couleur unique sombre et mate peut être envisagé notamment dans le cas d'un gros volume avec toiture à faible pente (<15°)
- Dans le cas d'une pente de toit plus prononcée (20° et plus), il est préférable de s'inspirer des teintes du bâti agricole traditionnel : opter alors pour une teinte de type terre cuite.

### Principe à retenir

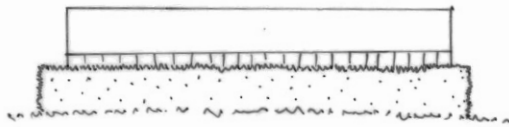
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

## Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

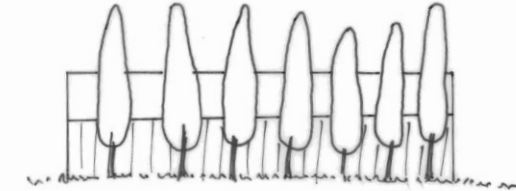
### Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



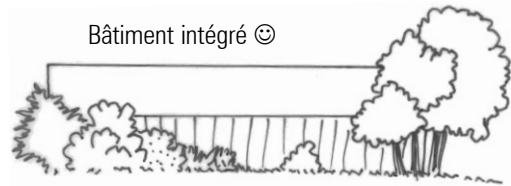
Bâtiment signalé ☹



### Vraie bonne pratique :

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

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺



*Dessin : CAUE Rhône*

### Fausse bonne idée :

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

### Vraie bonne pratique :

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



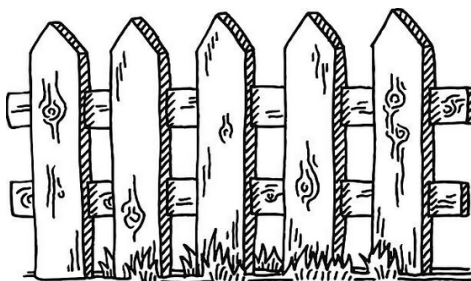
*Photo : CAUE, Jura*



*Photo : Chambre d'agriculture 41*

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

## La clôture et le jardin



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

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

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

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

### La clôture et le droit

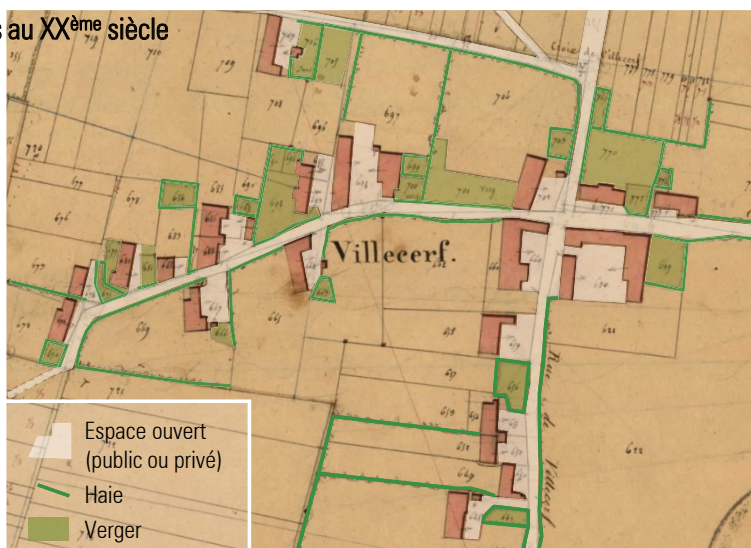
En principe, les clôtures ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable. Cependant, les clôtures non-agricoles doivent faire l'objet d'une **demande de Déclaration Préalable (DP)** dans les abords des monuments historiques, dans les sites patrimoniaux remarquables (ZPPAUP, AVAP...) ou dans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

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

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



Un village champenois au XX<sup>ème</sup> siècle



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

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

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

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

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



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



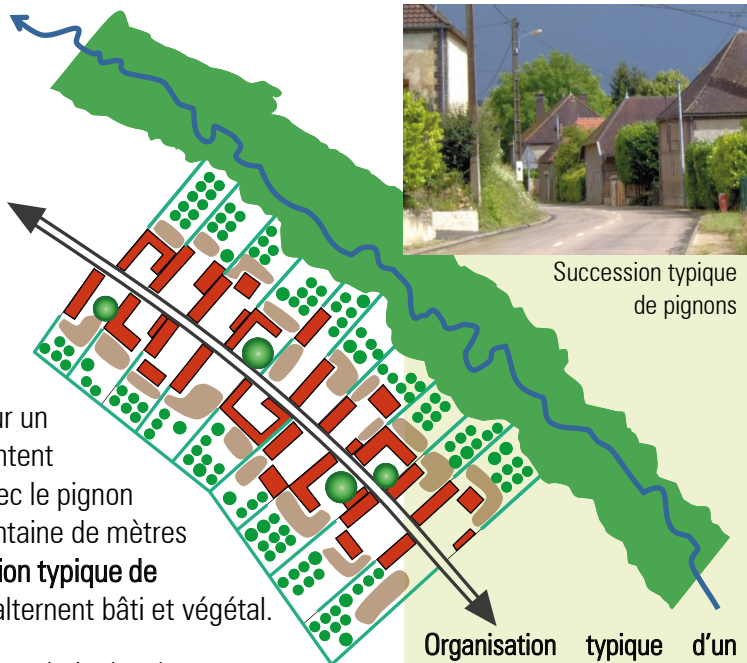
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

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

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

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

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



Succession typique de pignons

### Organisation typique d'un village de Champagne

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



Un village Barrois niché dans le relief et les vergers



Un terroir, deux ambiances

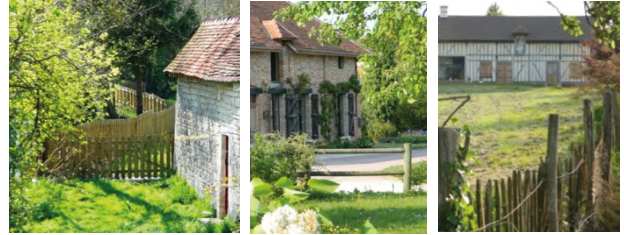


## La clôture : Comment choisir

Le grillage : Noyé dans une charmille, torsadé, « à mouton »...



La barrière de bois : ajourée à lames, à 2 lices, ... les ganivelles



Comme tout projet, une clôture nécessite d'abord d'observer le contexte dans lequel on s'inscrit. S'il existe déjà une clôture ancienne : haie champêtre, mur de pierre sèche..., il convient de la **conserver ou la remettre en état** dans ses dispositions d'origine. En effet une clôture de cette qualité serait aujourd'hui trop longue ou onéreuse à réaliser.

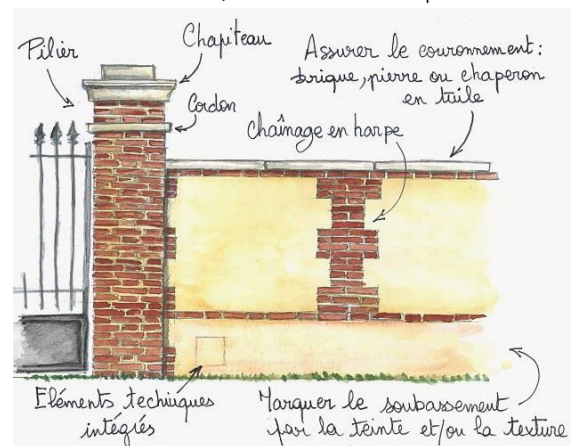
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

Comme nous l'avons vu, **la simplicité et le végétal** jouent une place importante en Champagne. C'est pourquoi il est souhaitable de s'inspirer de l'existant (illustrations ci-dessus). Un simple **grillage** vert foncé noyé dans une haie végétale est une solution facile, peu chère et qui convient à tous les environnements. Dans un contexte à caractère rural la **barrière de bois** est également très adaptée. Elle pourra se composer de lames de bois verticales espacées, d'une ou deux lices horizontales ou de ganivelles que l'on trouve dans

La grille métallique : sans ou avec mur bahut

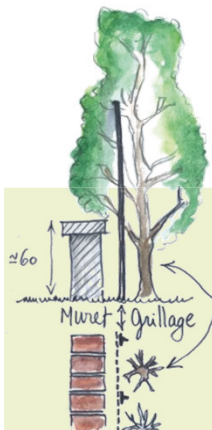


S'inspirer des modèles locaux pour éviter les murs monotones, massifs ou excentriques



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

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



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

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



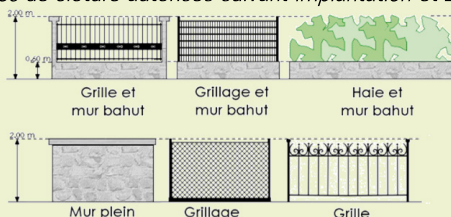
Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espaces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

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

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

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

- Types de clôture autorisés suivant implantation et zone :



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

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

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

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

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

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

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

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

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

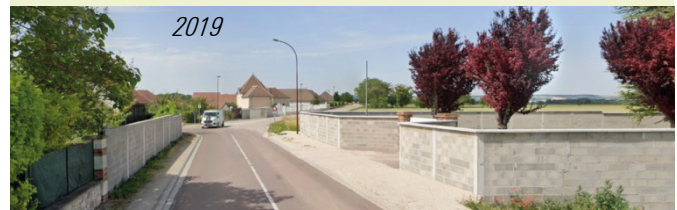
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

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

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



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



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

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

- Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit ton sable ou 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.

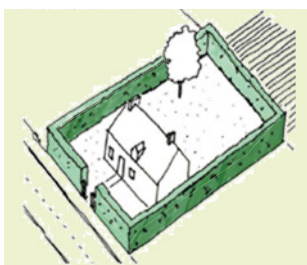
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

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 ».

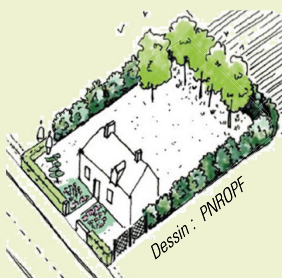
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès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



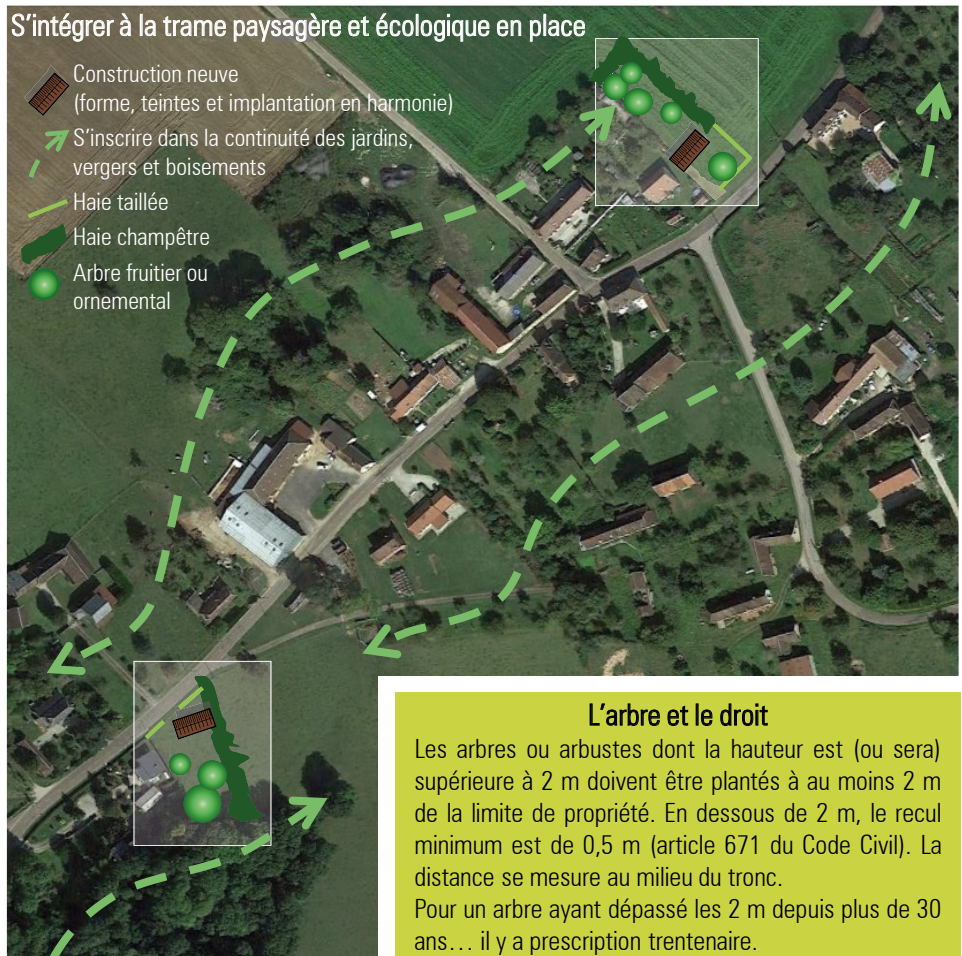
Une haie d'une seule espèce exotique comme le thuya offre une faible biodiversité et appauvrit le sol.



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....

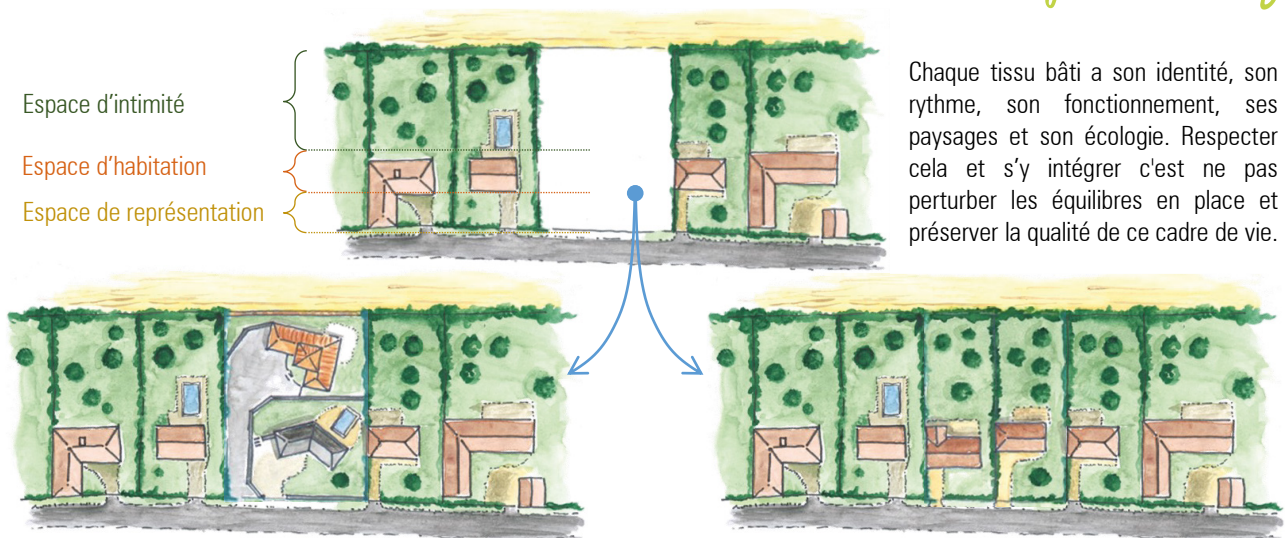
### S'intégrer à la trame paysagère et écologique en place

- 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.



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

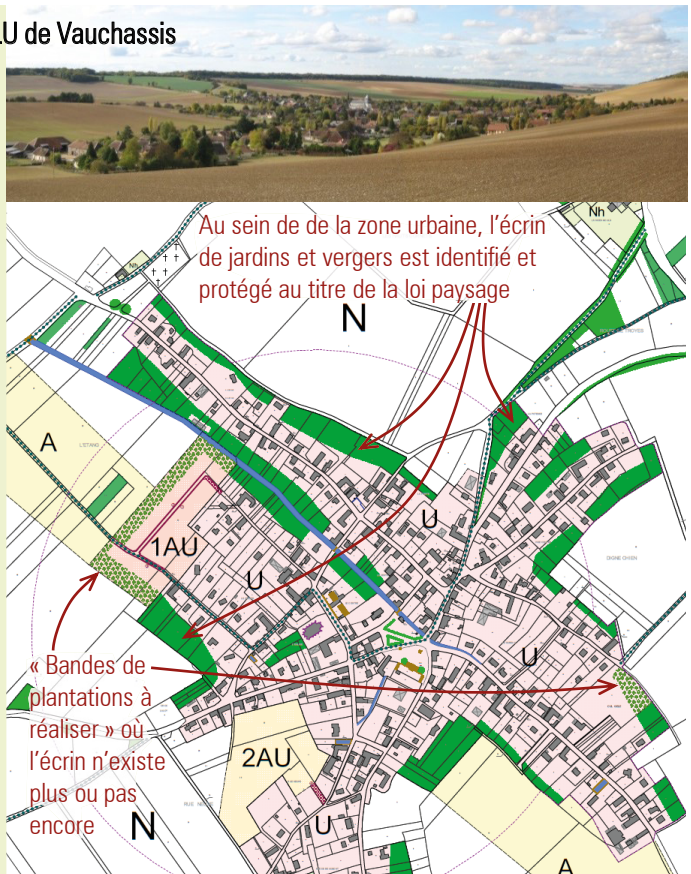
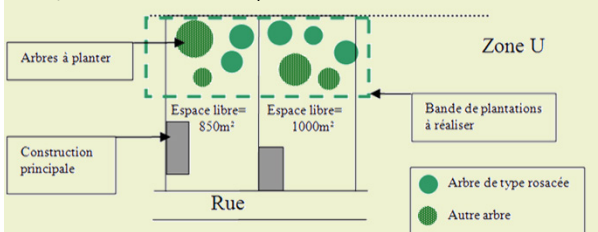
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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

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

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

Dans les espaces voués à être bâtis (AU), sur les pourtours, ont été identifiées des « Bandes de plantations à réaliser ». Les futures maisons (constructions principales) devront s'implanter à l'avant de ces bandes alors que règlement et OAP demandent que : *Au sein de la bande identifiée comme « Bande de plantations à réaliser », sur chaque fond de parcelle ou de jardin devront être plantés des arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un individu par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre. Au moins la moitié de ces arbres à planter devra être de type rosacée (famille des fruitiers, arbres à fleurissement printanier)(voir schéma ci-dessous). La conception du parcellaire (profondeur des lots) devra favoriser ces plantations.*



## Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

### Fausse bonne idée :

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



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

### Vraie bonne pratique :

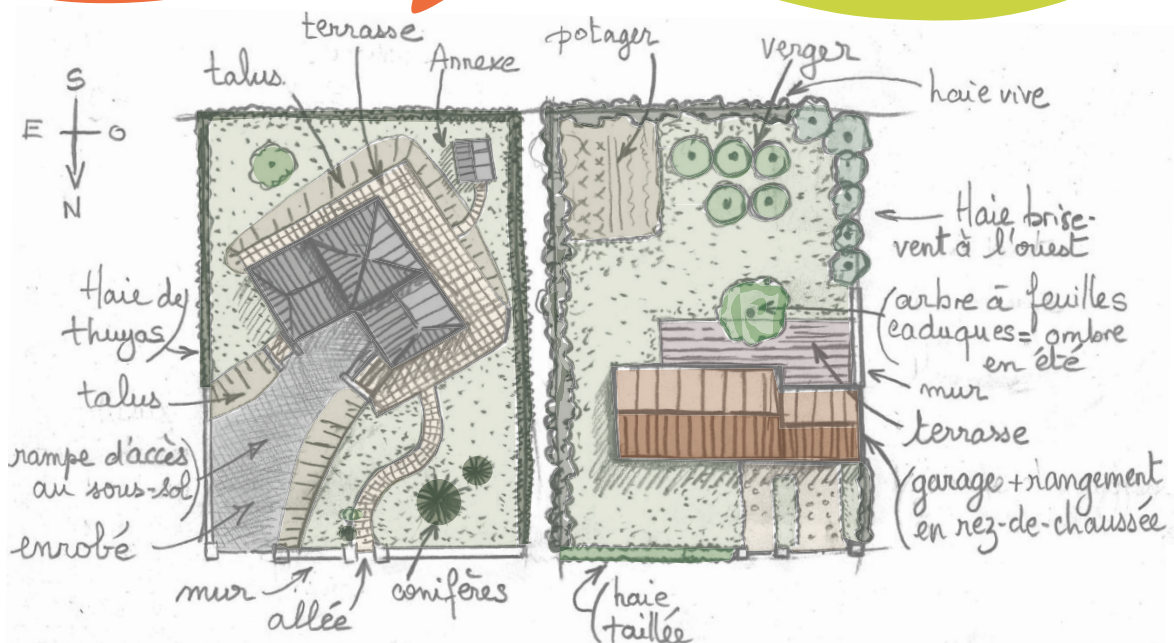
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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

### Fausse bonne idée :

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



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

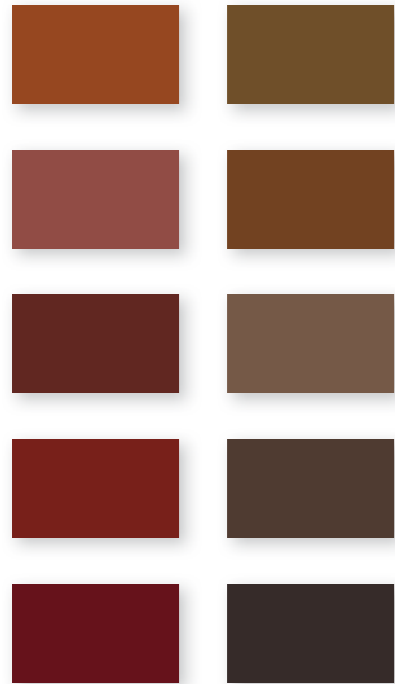
Devant je vois ce qui se passe dans ma rue et profite du paysage. A l'arrière je dispose d'un vaste espace intime, frais en été et accessible pour manger, laisser jouer les enfants et récolter quelques fruits et légumes ☺

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

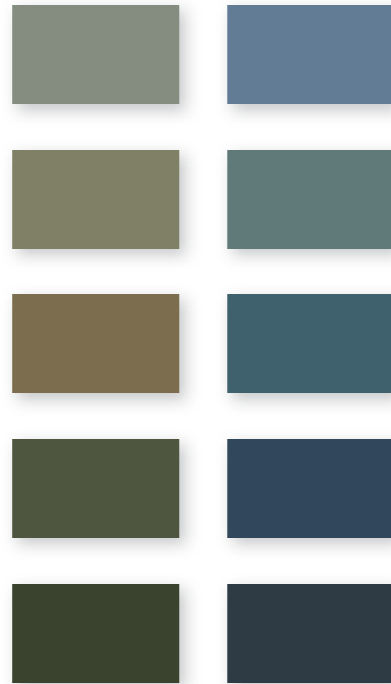
## Les façades

## Les toitures

### LES TONS CHAUDS : LES OCRES ET LES BRUNS



### LES TONS FROIDS : LES VERTS ET LES BLEUS



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.

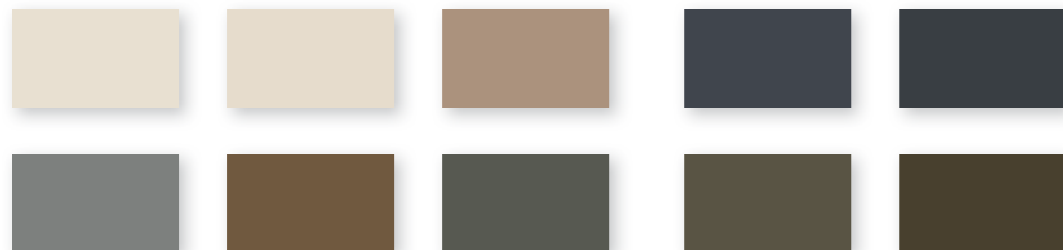
Si le choix se porte sur une couleur « forte », il est préférable d'éviter sa mise en œuvre sur toute la longueur du bâtiment, et il est conseillé de la localiser sur une surface limitée, choisie pour son impact visuel ou sa fonctionnalité (entrée principale, accès...). L'horizontalité du bâtiment sera 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.



### LES TONS NEUTRES : LES BEIGES ET LES GRIS



### Attention !

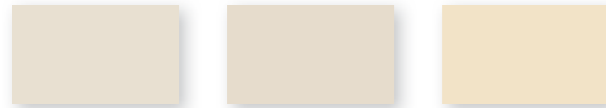
Dans le périmètre MH, il conviendra de se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France avant toute mise en œuvre.

# Les habitations, les granges, les dépendances...

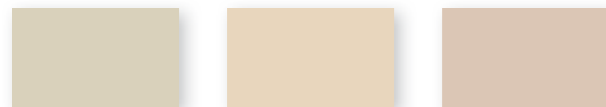
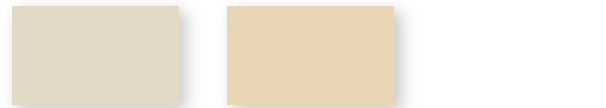
## Les façades enduites

### LES NUANCES DE « BLANCS »

Nota : le blanc pur est interdit

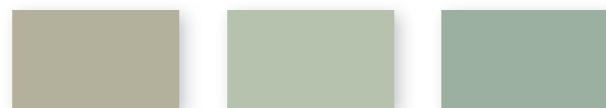
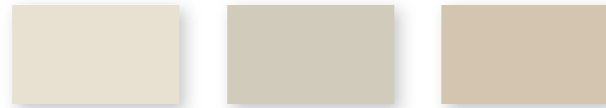


### LES NUANCES DE « BEIGES »



## Les fenêtres et les volets

### LES NUANCES CLAIRES ET MOYENNES



### LES NUANCES SOUTENUES



## Les portes et ferronneries

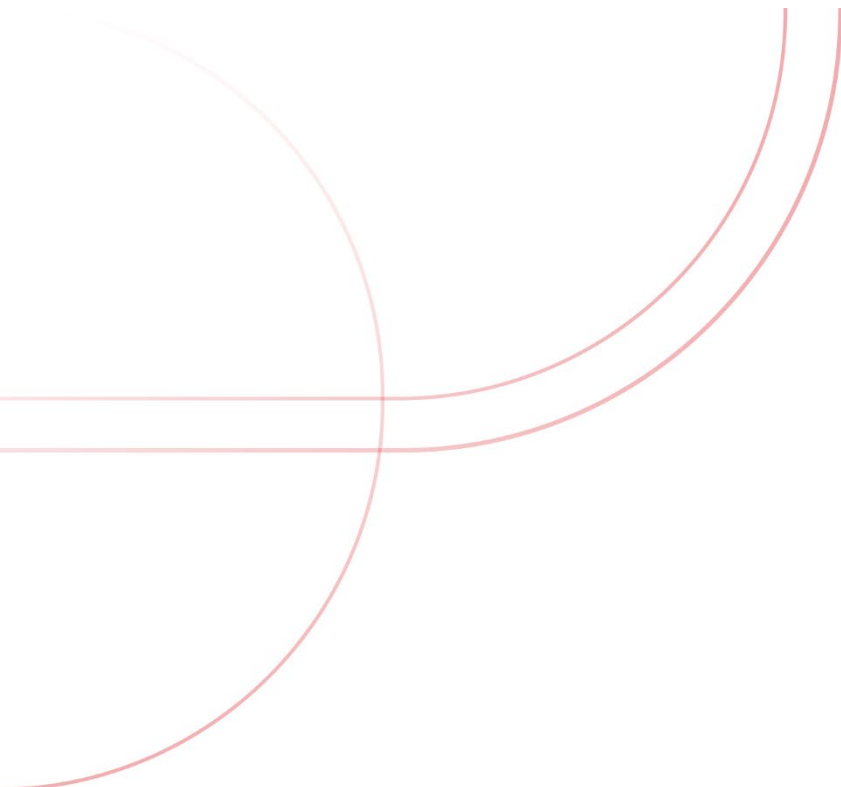


Un bâtiment fait partie d'un contexte. Il est souhaitable pour une bonne intégration, d'observer le paysage, les édifices proches, de tenir compte des dominantes, des valeurs et des ambiances chromatiques.

**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.



Perspectives

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

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

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

