

Pièce
n°3A

TROYES
CHAMPAGNE
MÉTROPOLE

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
SAINTE-SAVINE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 18 décembre 2025
approuvant la révision du PLU

PLU approuvé le 21 novembre 2005
Révision du PLU prescrite le 03 février 2022
Révision du PLU approuvée le 18 décembre 2025
Mise à jour du PLU approuvée le 13 mars 2026

Dossier du PLU réalisé par :



Perspectives

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



Mathieu BATY – Architecte
63-67 rue des Sources
10150 Charmont-sous-Barbuise
03 25 80 22 21
mathieu-baty@mathieu-baty.fr

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	14
Zone UA	14
Zone UB	27
Zone UCA	40
Zone UCB	53
Zone UL	66
Zone UY	78
Zone UZ	89
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	98
Zone 1AUS	98
Zone 1AUL	107
Zone 1AUU	118
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	129
Zone A	129
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	136
Zone N	136
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	148
TITRE VII - ARTICLE L151-19 CU	150
TITRE VIII - EMBLEMES RESERVES	152
TITRE IX - ANNEXES :	154
1. Stationnement	154
2. Liste des végétaux préconisés	158
3. Fiches outils du SCOT « La clôture et le jardin » et « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage »	161



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.

La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de TOUTES les clôtures du territoire par délibération du 20 novembre 2014.

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 les démolitions sur l'ensemble du territoire par délibération du 20 novembre 2014.

G) Archéologie préventive

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

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

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

H) Réseaux

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques (plan de zonage) repérées par un indice commençant par la lettre U.

Sont d'abord définies les zones urbaines destinées principalement à l'habitat individuel, groupé ou non et pouvant accueillir également des commerces, services et activités non polluantes.

Il s'agit de :

La **zone UA** est une zone urbaine dense de centralité, à dominante d'habitat, pouvant comporter des activités commerciales, des services, ainsi que des équipements publics.

La **zone UB** est une zone destinée principalement à l'habitat collectif en ordre discontinu. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

La **zone UCA** est une zone urbaine d'habitat pavillonnaire dense.

La **zone UCB** est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non.

La **zone UZ** est une zone destinée principalement à l'accueil des activités économiques non nuisantes, à vocation de commerces, de services et tertiaires.

Est ensuite définie la **zone UL** qui est une zone urbaine destinée principalement aux activités de loisirs et de sports.

Est enfin définie la **zone UY** qui est une zone urbaine destinées principalement aux activités économiques.

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

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

La **zone 1AU** qui est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités économiques.

La **zone 1AUS** qui est une zone à urbaniser, destinée à l'accueil des gens du voyage et à l'habitat adapté.

La **zone 1AUL** qui est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités de loisirs et de sports.

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

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques (plan de zonage).

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

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

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques (plan de zonage).

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), 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.

Elle comprend :

- un **secteur Nh** comportant des constructions préexistantes isolées,
- un **secteur Nj** protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, à vocation principale de jardins.

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.

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage ou contribuant aux continuités écologiques.

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

Le PLU identifie :

- Les parcs et espaces publics ayant un intérêt historique et paysager (L.151-19 CU) ;
- Les jardins et vergers en cœur d'îlot et en franges urbaines (L.151-19 CU) ;
- Les arbres remarquables et alignements d'arbres (L.151-19 CU) ;
- Les espaces de plantation à réaliser (L.151-19 CU) ;
- Les éléments de paysage bâtis identifiant les constructions ayant une identité particulière tel que repéré aux plans 3E et 3F du PLU (L.151-19 CU).

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

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



Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (*définition du lexique national de l'urbanisme*).

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

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R. 151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail¹ • Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier... • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production
<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

- **Affouillement de sol** : Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.
- **Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.
- **Surface de plancher (Art. R. 112-2 CU)** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;



- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Attention : Il ne faut pas assimiler la surface de plancher à la surface habitable. La surface de plancher doit également être distinguée de la surface utile, de l'emprise au sol, de la surface de vente, de la surface d'accueil du public et de la surface taxable à la taxe d'aménagement.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Surface de vente** : Il s'agit des espaces affectés :
 - à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
 - à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
 - au paiement des marchandises ;
 - à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
 - les réserves ;
 - les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
 - les aires de stationnement des véhicules des clients ;
 - les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
 - les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
 - les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.
- **Emprises publiques et voies** : Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises...à l'exclusion des voies ferrées et des voies fluviales.



- **Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale** : Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.
- **Accès** : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.
- **La parcelle** : C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.
- **Le terrain ou unité foncière** : Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.
- **Acrotère** : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.
- **Egout du toit** : Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faitage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.
- Les **surfaces non imperméabilisées** : sont considérées comme surfaces non imperméabilisées, les surfaces de pleine terre et celles constituées de matériaux drainants (gravillons, béton drainant, ...) permettant une infiltration des eaux pluies directement vers le sol naturel.
- Les **espaces de pleine terre** : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :
 - son revêtement est perméable ;
 - sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
 - il doit pouvoir recevoir des plantations.
- **Arbres de hautes tiges** : Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UA



La **zone UA** est une zone urbaine dense de centralité, à dominante d'habitat, pouvant comporter des activités commerciales, des services, ainsi que des équipements publics.

Elle recouvre le centre urbain dense, qui englobe un bâti composé principalement d'immeubles, en ordre continu

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

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.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière.
- De commerce sauf cas visé à l'article I-2.
- D'entrepôts.
- De centre de congrès et d'exposition.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à déclaration, à l'exception de celles utiles à la vie de la zone (ex : chaufferie d'immeuble, pressing...).
- Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).

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.

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.



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

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

- d'habitation à usage collectif à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Le local à déchets peut ne pas être exigé si un dispositif de containers enterrés ou semi-enterrés est réalisé sur le terrain d'assiette de la construction. Dans ce cas, le dispositif doit être implanté à proximité de la voie ou de l'emprise publique de manière à faciliter son accessibilité par le service gestionnaire,
- d'industrie qui n'engendre pas de nuisance (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 répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve d'être liées à une construction dont la destination est autorisée dans la zone et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les entrepôts commerciaux liés à une surface commerciale s'ils sont inférieurs à 200,00 mètres carrés de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

Dans l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8)..

En dehors de l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Jardins et vergers* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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



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 fil d'eau de la voie existant.

Lorsque la construction principale est implantée entre deux constructions avoisinantes, la hauteur cette construction ne peut être ni supérieure à celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée.

En l'absence de repère ou en cas de repère incohérent la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus 3 étages, plus 1 niveau de combles (R+3+combles).

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Jardins et vergers* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut.

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

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la hauteur au sommet de la construction est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

La hauteur maximale des mâts-support d'antennes, des pylônes et des antennes, y compris ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 12,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sol naturel, et 4,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sommet de la construction.

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

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

Les constructions principales et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à l'alignement des constructions voisines.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement de la voie, d'autres constructions peuvent être implantées à l'arrière de celle-ci.

En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc.) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.



Les annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit dans le prolongement de la construction principale,
- soit en retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la voie depuis la margelle.

Ces règles de ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, recul supplémentaire peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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.

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

Les constructions situées à l'alignement de la voie doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales à la voie.

Toutefois, lorsque la largeur du terrain mesuré depuis les limites séparatives le long de l'emprise publique est supérieure à 12m, les constructions doivent être implantées au minimum sur une limite séparative latérale à la voie.

Les constructions situées à l'arrière des constructions d'alignement doivent être implantées :

- soit en limites séparatives, sous réserve que la hauteur de la construction soit inférieure à 4,00 mètres à l'égout du toit,
- soit en retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Ces règles de ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.



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

La distance séparant des constructions principales non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

Si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures éclairant des pièces d'habitation, cette distance est réduite à 1,00 mètre.

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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m²,
- aux piscines,
- aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Jardins et vergers* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée en espace « *Jardins et vergers* » sur l'unité foncière dans la limite de 30m² cumulé.

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

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

Dispositions générales :

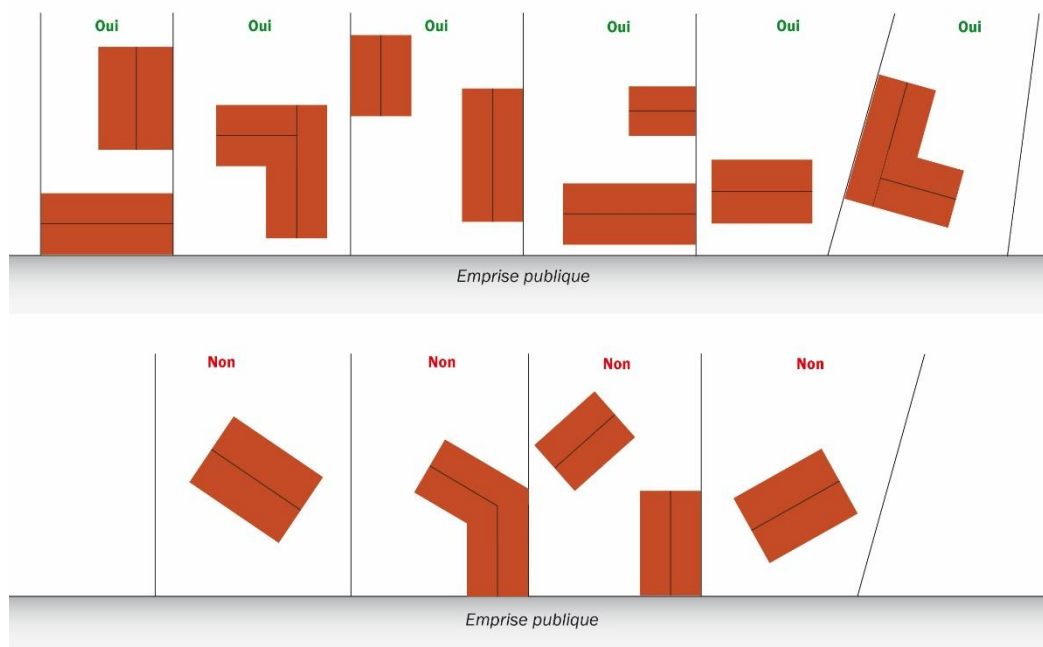
- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier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

Implantation et formes des constructions :

- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise qui peuvent porter atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.



- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Les constructions seront implantées de façon à ce que :
 - le faitage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire entre eux sur la même unité foncière et entre constructions voisines,
 - le faitage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire à la rue, ou parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives.



Toitures :

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

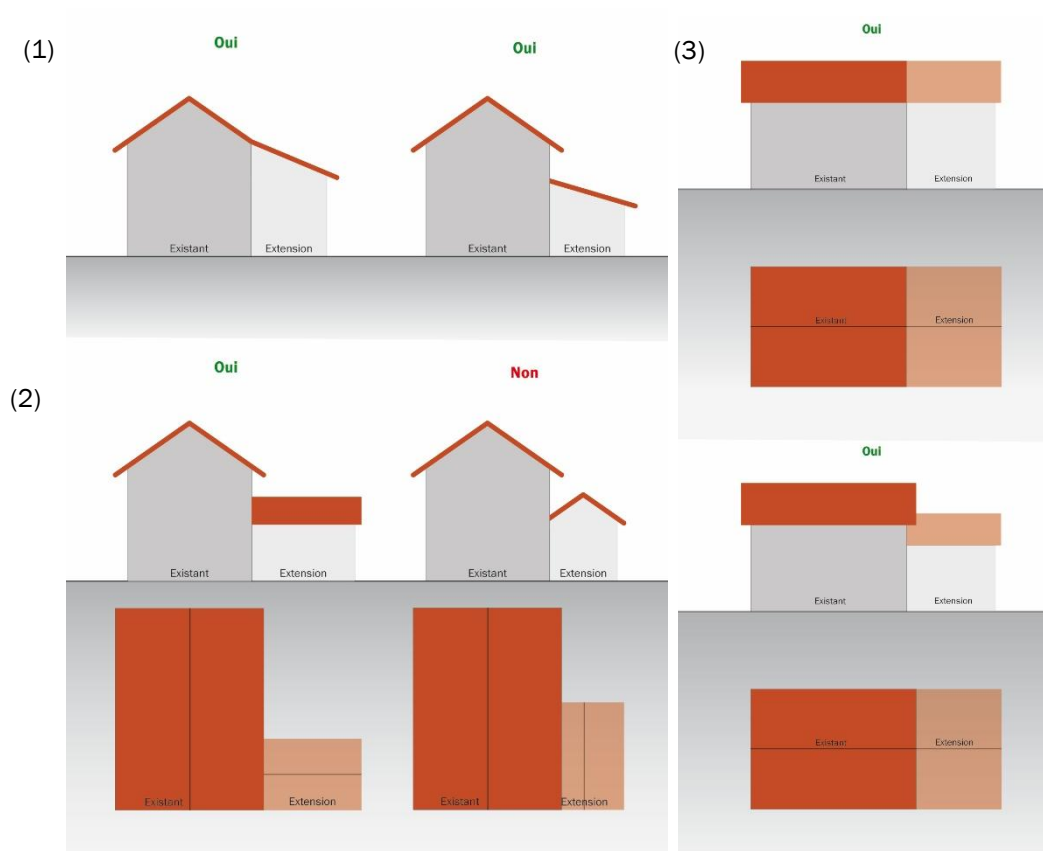
Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction principale et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les toitures des extensions en toit plat ne doivent pas porter concurrence à la construction principale et l'acrotère de l'extension ne devra pas dépasser l'égout de la construction principale.

Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° (1),



Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante (2) ou être implantée dans le prolongement de la construction existante (3).



Couleurs et aspect des matériaux :

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

Façades :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, colombages doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone, le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits
- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte claire, le blanc et le gris sont à proscrire.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.



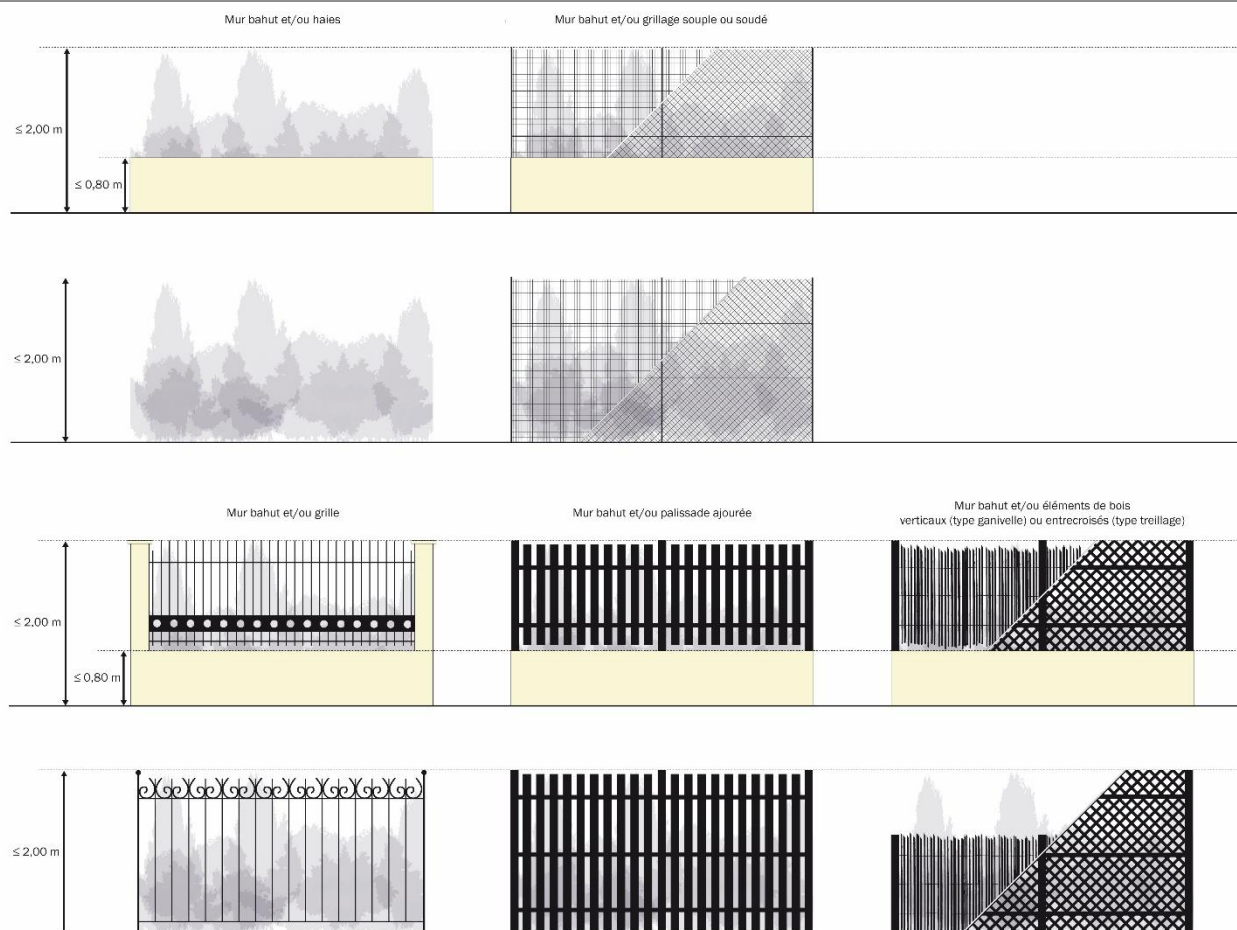
Toitures :

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits sauf en cas d'utilisation de matériaux dont il s'agit du ton naturel (ardoise naturelle, zinc naturel, ...)
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- L'ensemble de ces règles d'aspect des toitures ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques en toiture, aux vérandas, aux couvertures de piscines, aux toitures végétalisées et aux parties de toitures vitrées.

Clôtures :En bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers n'est pas réglementée.
Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique ou de maçonnerie enduite de ton identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 80 cm.
 - Un grillage souple ou soudé, les panneaux rigides ne sont pas autorisés.
 - Un grilles métallique ajourée à barreaudage vertical.
 - Une palissade ajourée composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximale de 120 cm.
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**





- Les murs pleins traditionnels ne seront autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant ou dans la continuité d'un mur de clôture existant. Ils comporteront obligatoirement une couverture en tuile, brique ou pierre.
- 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.

Sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.

Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits et colorés dans des tons s'intégrant dans l'environnement.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes 3. **Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».**



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

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.

2. Les plantations en pied d'immeuble sont autorisées en limite de l'emprise publique sous réserve que l'espace résiduel du trottoir respecte les normes en matière d'accessibilité PMR et autres.

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

4. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

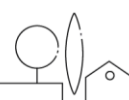
- les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
- les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
- les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront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

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

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

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigée est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »**.



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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination,
- aux constructions annexes
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

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

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

4. 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.



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

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

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

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

1. Eaux usées :

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

1.2. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

2. Eaux pluviales :

2.1. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

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

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

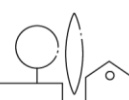
2.4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

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

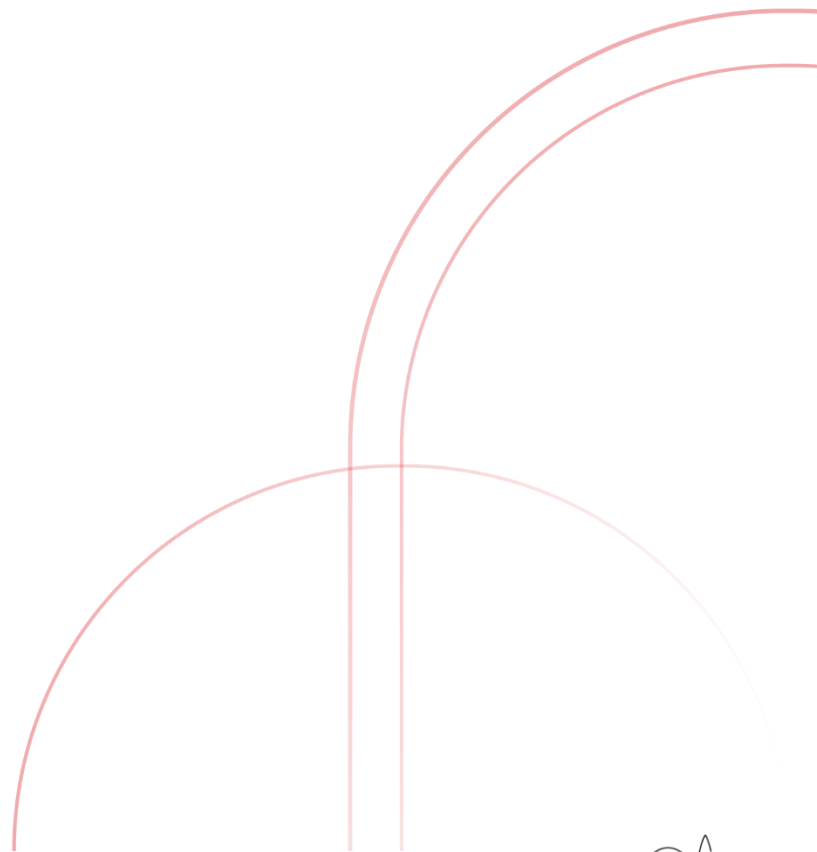
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UB



La **zone UB** est une zone destinée principalement à l'habitat collectif en ordre discontinu. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

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

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.

La zone est concernée par les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 CU et notamment les éléments bâtis identifiant les constructions ayant une identité particulière tel que repéré aux plans 3E et 3F du PLU.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière.
- De commerce sauf cas visé à l'article I-2.
- D'entrepôts.
- De centre de congrès et d'exposition.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.

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.

Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

Dans les secteurs identifiés comme « remontées de nappes » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.



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

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

- d'habitation à usage collectif à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
Le local à déchets peut ne pas être exigé si un dispositif de containers enterrés ou semi-enterrés est réalisé sur le terrain d'assiette de la construction. Dans ce cas, le dispositif doit être implanté à proximité de la voie ou de l'emprise publique de manière à faciliter son accessibilité par le service gestionnaire.
- d'industrie qui n'engendre pas de nuisance (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 entrepôts commerciaux liés à une surface commerciale s'ils sont inférieurs à 200,00 mètres carrés de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

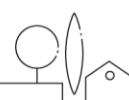
Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Dans l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8).

En dehors de l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».

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

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



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 fil d'eau de la voie existant.

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 18,00 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats.
2. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Jardins et vergers* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut.
3. Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la hauteur au sommet de la construction est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial 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)

Notes :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

1. Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
2. Les constructions doivent être implantées à au moins 50,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest.
3. Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la voie depuis la margelle.
4. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas réduire cette distance.



5. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, recul supplémentaire peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

6. Ces règles ne s'appliquent :

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

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.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à leur hauteur de la construction jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse moins 4,00 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur.

2. Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

3. Ces règles de ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. 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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

Note :

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cependant, l'égout des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

1. La distance séparant des constructions principales non contiguës doit être d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ; cependant, l'égout des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe ...) n'est pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

2. Si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures éclairant des pièces d'habitation, cette distance est réduite à 4,00 mètres.

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



4. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieur à 30 m²,
- aux piscines,
- aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

2. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée en espace « Jardins et vergers » sur l'unité foncière dans la limite de 30m² cumulé.

3. 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.

4. 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.

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

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

1. Dispositions générales :

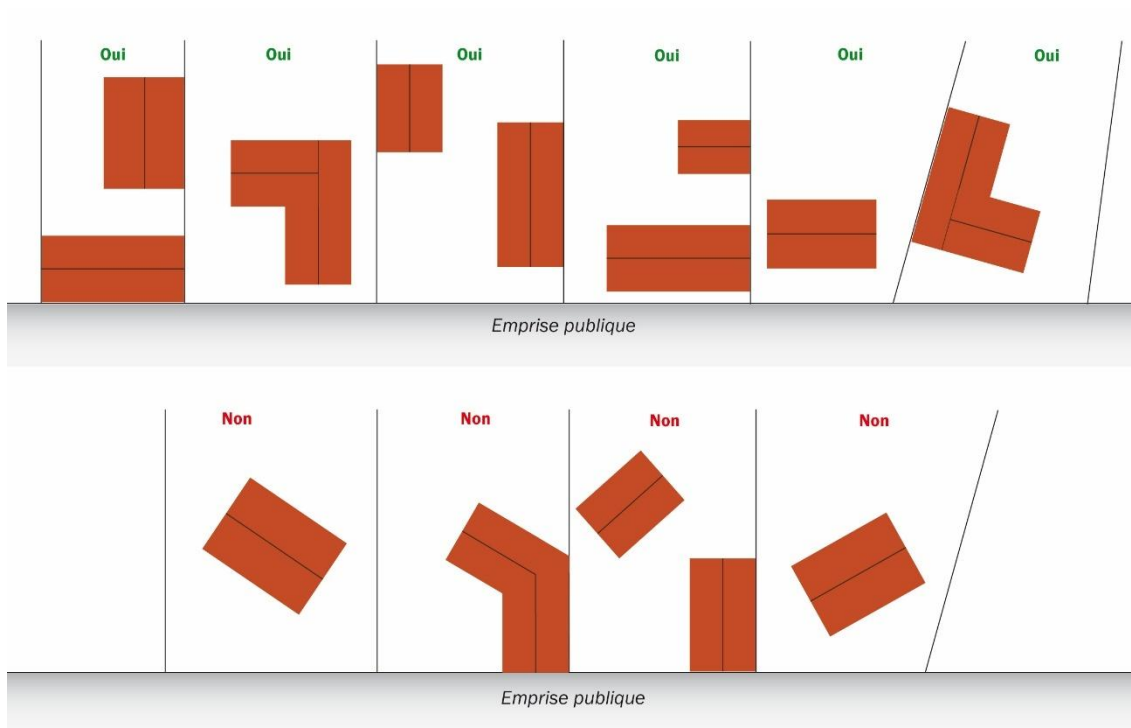
- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier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

2. Formes des constructions :

- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise qui peuvent porter atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.



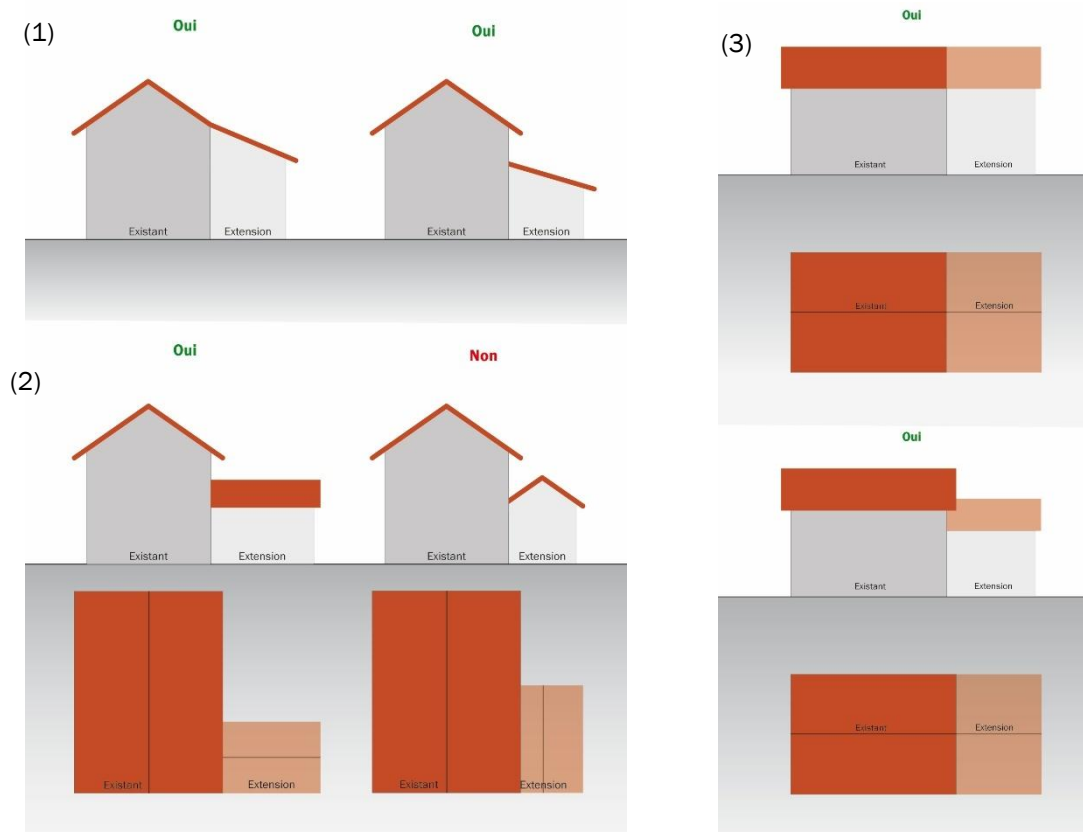
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique (plans 3E et 3F) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Les constructions seront implantées de façon à ce que :
 - le faitage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire entre eux sur la même unité foncière et entre constructions voisines,
 - le faitage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire à la rue, ou parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives.



3. Formes des toitures :

- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction principale et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les toitures des extensions en toit plat ne doivent pas porter concurrence à la construction principale et l'acrotère de l'extension ne devra pas dépasser l'égout de la construction principale.
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° (1).
- Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante (2) ou être implantée dans le prolongement de la construction existante (3).





- Dans le cas de travaux de rénovation ou d’extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l’identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles de s’appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

4. Couleurs et aspect des matériaux :

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

4.2 Façades :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, colombages doivent s’harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone, le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits
- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte claire, le blanc et le gris sont à proscrire.
- Les bardages d’aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l’exception des trompe-l’œil.



4.3 Toitures :

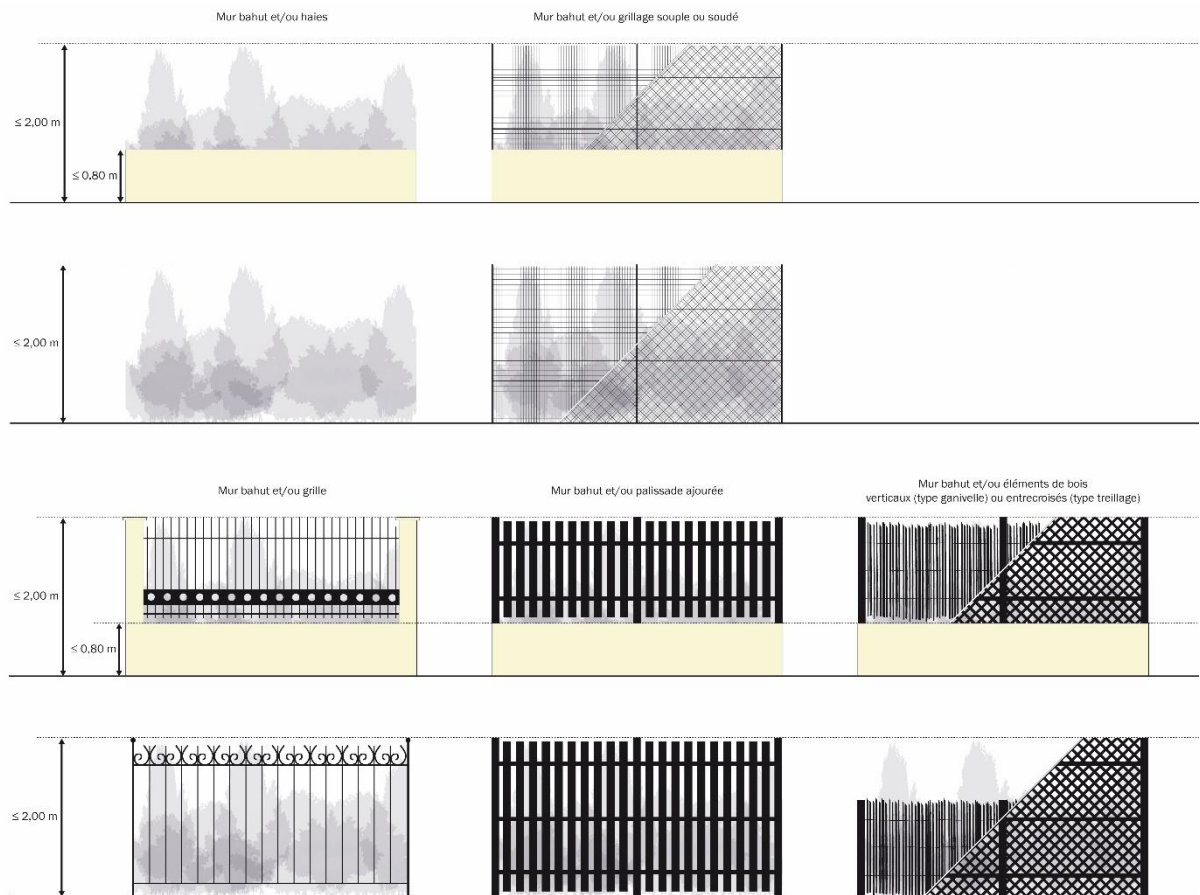
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits sauf en cas d'utilisation de matériaux dont il s'agit du ton naturel (ardoise naturelle, zinc naturel, ...)
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- L'ensemble de ces règles d'aspect des toitures ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques en toiture, aux vérandas, aux couvertures de piscines, aux toitures végétalisées et aux parties de toitures vitrées.

5. Clôtures :

5.1 En bordure des emprises publiques :

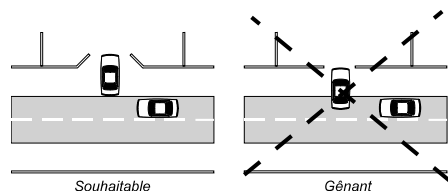
- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers n'est pas règlementée.
Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique ou de maçonnerie enduite de ton identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 80 cm.
 - Un grillage souple ou soudé, les panneaux rigides ne sont pas autorisés.
 - Un grilles métallique ajourée à barreaudage vertical.
 - Une palissade ajourée composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximale de 120 cm.
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**





- Les murs pleins traditionnels ne seront autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant ou dans la continuité d'un mur de clôture existant. Ils comporteront obligatoirement une couverture en tuile, brique ou pierre.
- 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.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



5.2 Sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.

5.3 Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits et colorés dans des tons s'intégrant dans l'environnement.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 2,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.



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

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

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

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

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 20 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Au moins un de ces espaces verts doit avoir une surface minimum de 100,00 mètres carrés et être aménagé en aire de jeux ou de repos.

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

- les constructions d'activités,
- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement.

3. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.

4. Les plantations en pied d'immeuble sont autorisées en limite de l'emprise publique sous réserve que l'espace résiduel du trottoir respecte les normes en matière d'accessibilité PMR et autres.

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

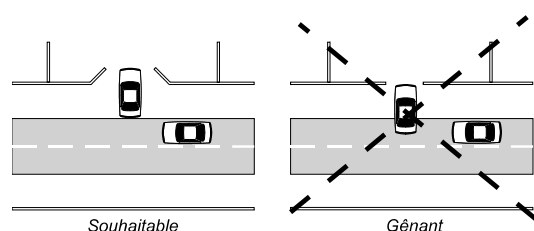
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. 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. Le nombre de places de stationnement minimum exigée est précisé au Titre IX - Annexes 1. **Annexe « Stationnement ».**

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

Exemple



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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, l'emprise des voies en impasse peut être réduite à 8,00 mètres.

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination,
- aux constructions annexes
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

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

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

4. 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.



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

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

1. Eaux usées :

- 1.1 L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- 1.3. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. Eaux pluviales :

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

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

1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.
2. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UCA

Three decorative red arcs of varying sizes and positions, overlapping each other, located on the right side of the page.

La **zone UCA** est une zone urbaine d'habitat pavillonnaire dense destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Elle correspond au tissu ancien de la commune, caractérisé par une certaine densité.

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

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.

La zone est concernée par les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 CU et notamment les éléments bâtis identifiant les constructions ayant une identité particulière tel que repéré aux plans 3E et 3F du PLU.

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

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

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

- d'exploitations agricole et forestière,
- de commerces (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

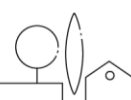
2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.

3. 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.

4. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Jardins et vergers* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.



5. Dans les secteurs identifiés comme « Remontées de nappes » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

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

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

- d'habitation à usage collectif à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
Le local à déchets peut ne pas être exigé si un dispositif de containers enterrés ou semi-enterrés est réalisé sur le terrain d'assiette de la construction. Dans ce cas, le dispositif doit être implanté à proximité de la voie ou de l'emprise publique de manière à faciliter son accessibilité par le service gestionnaire.
- d'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- les entrepôts commerciaux liés à une surface commerciale s'ils sont inférieurs à 400,00 mètres carrés de surface de plancher.
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

3. 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.

4. Dans l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8),

5. En dehors de l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».

6. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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



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 fil d'eau de la voie existant.*

1. Lorsque la construction principale est implantée entre deux constructions avoisinantes, la hauteur cette construction ne peut être ni supérieure à celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée.

En l'absence de repère ou en cas de repère incohérent, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats.

2. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers », hauteur des annexes limitée 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut

3. La hauteur maximale des mâts-support d'antennes, des pylônes et des antennes, y compris ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 12,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sol naturel, et 4,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sommet de la construction.

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

5. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la hauteur au sommet de la construction est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial 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)**Notes :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

1. Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies



- soit à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.

En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc.) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'une ou sur l'autre de ces constructions ou bien entre ces deux limites.

2. Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'alignement des voies depuis la margelle.

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

4. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, recul supplémentaire peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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.

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

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins deux mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

2. Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives depuis la margelle.

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

4. Ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

1. La distance séparant des constructions principales non contiguës doit être d'une distance au moins égale à 4,00 mètres.
2. Si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures éclairant des pièces d'habitation, cette distance est réduite à 2,00 mètres.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
4. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
 - aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieur à 30 m²,
 - aux piscines,
 - aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.
2. 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.
3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée en espace « Jardins et vergers » sur l'unité foncière dans la limite de 30m² cumulé.
4. 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.
5. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

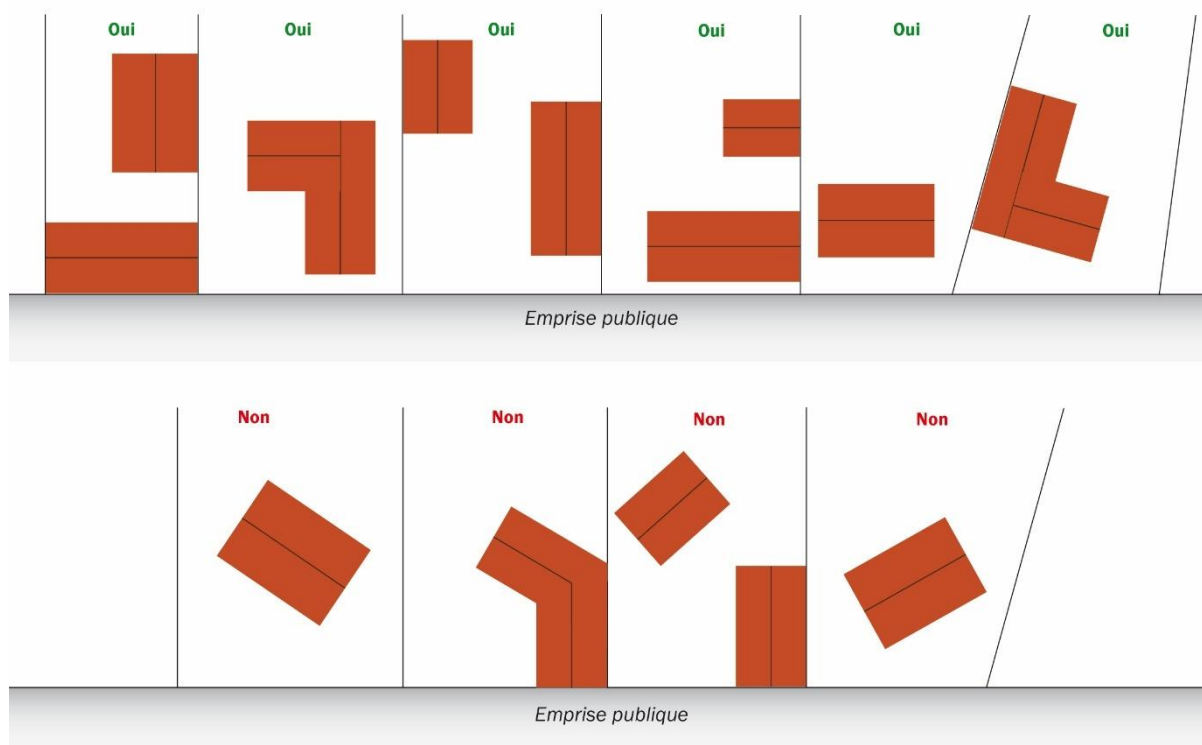
1. Dispositions générales :

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



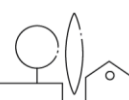
2. Implantation et formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique (plans 3E et 3F) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Les constructions seront implantées de façon à ce que :
 - le faitage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire entre eux sur la même unité foncière et entre constructions voisines,
 - le faitage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire à la rue, ou parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives.

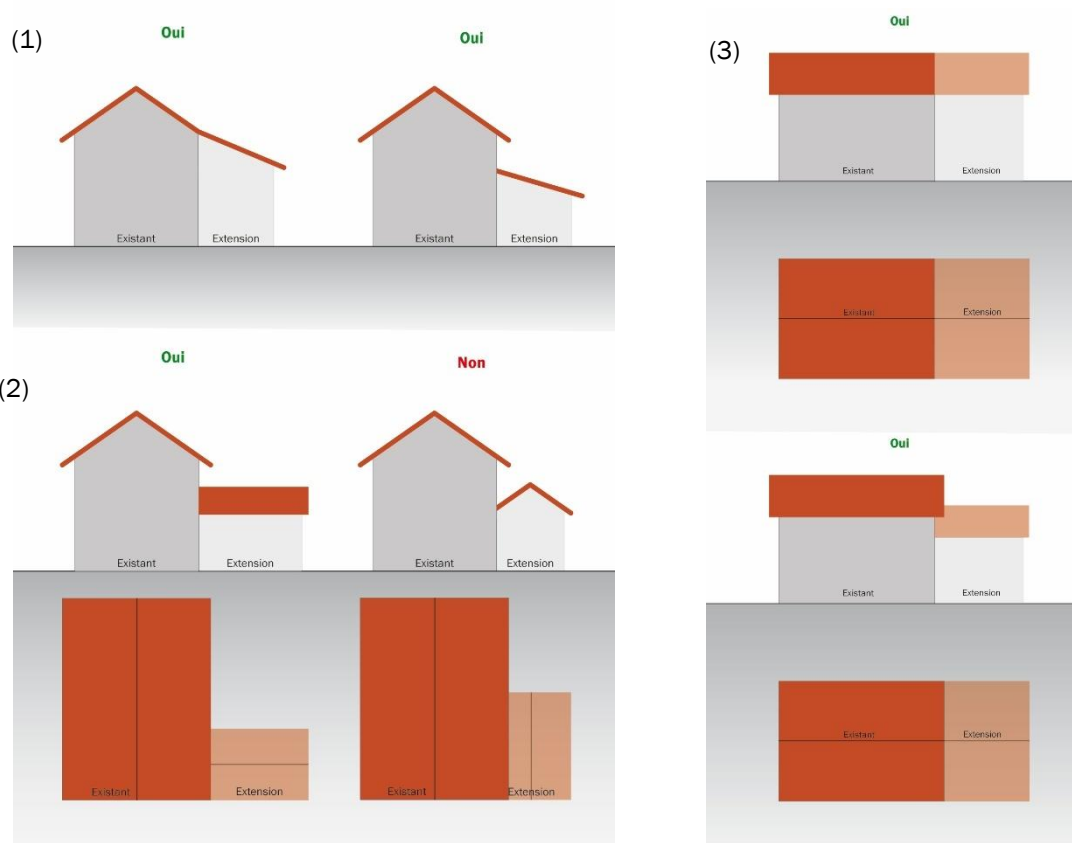


3. Formes des toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction principale et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les toitures des extensions en toit plat ne doivent pas porter concurrence à la construction principale et l'acrotère de l'extension ne devra pas dépasser l'égout de la construction principale.
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° (1).



- Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante 2) ou être implantée dans le prolongement de la construction existante 3).



- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles de s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.



4. Couleurs et aspect des matériaux :

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

4.2 Façades :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, colombages doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone, le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits
- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte claire, le blanc et le gris sont à proscrire.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.

4.3 Toitures :

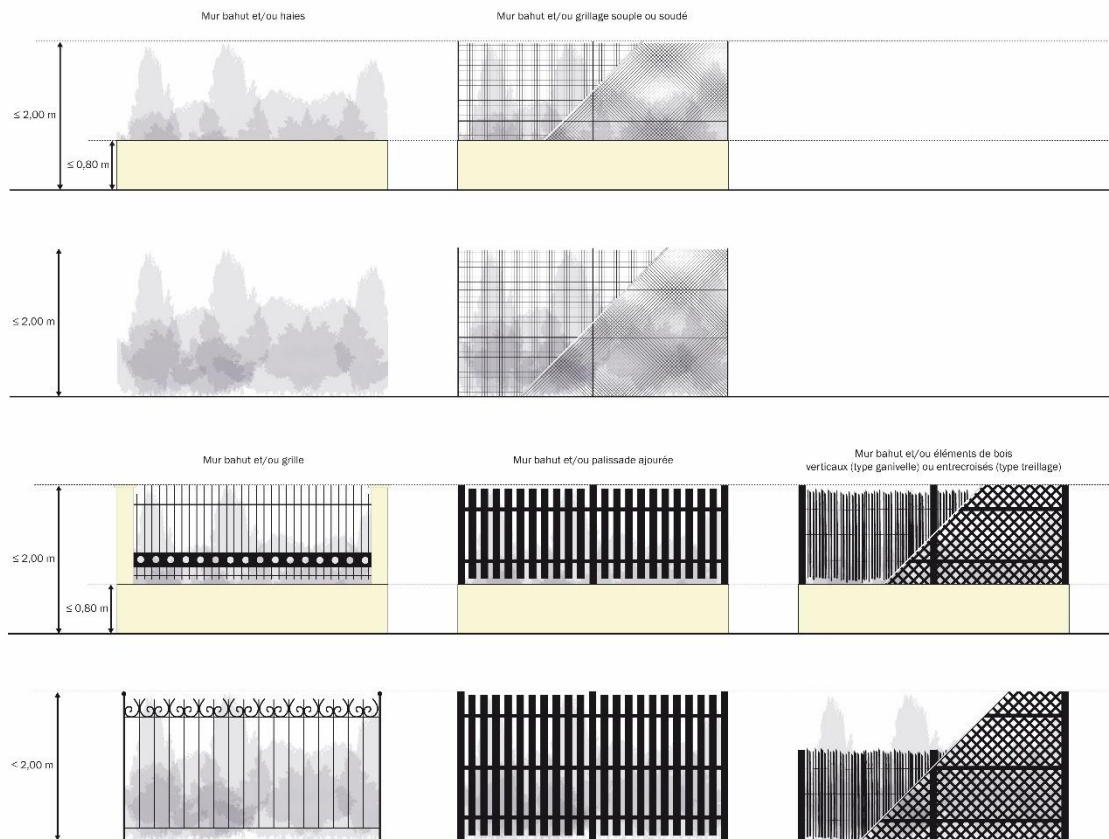
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits sauf en cas d'utilisation de matériaux dont il s'agit du ton naturel (ardoise naturelle, zinc naturel, ...)
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- L'ensemble de ces règles d'aspect des toitures ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques en toiture, aux vérandas, aux couvertures de piscines, aux toitures végétalisées et aux parties de toitures vitrées.

5. Clôtures :

5.1 En bordure des emprises publiques :

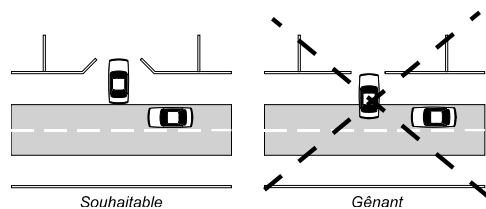
- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers n'est pas règlementée.
Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique ou de maçonnerie enduite de ton identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 80 cm.
 - Un grillage souple ou soudé, les panneaux rigides ne sont pas autorisés.
 - Un grilles métallique ajourée à barreaudage vertical.
 - Une palissade ajourée composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximale de 120 cm.
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**





- Les murs pleins traditionnels ne seront autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant ou dans la continuité d'un mur de clôture existant. Ils comporteront obligatoirement une couverture en tuile, brique ou pierre.
- 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.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



5.2 Sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.

5.3 Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits et colorés dans des tons s'intégrant dans l'environnement.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 2,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.



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

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

1. Tout projet de construction devra réserver une surface non imperméabilisée minimum de :

- 10 % de son emprise foncière pour les unités foncières d'une surface inférieure à 250m²,
- 20% de son emprise foncière pour les unités foncières d'une surface supérieure ou égale à 250m².

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

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

II-3-b- Aménagement paysager

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

- les constructions d'activités,
- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement.

2. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.

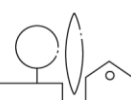
3. Les plantations en pied d'immeuble sont autorisées en limite de l'emprise publique sous réserve que l'espace résiduel du trottoir respecte les normes en matière d'accessibilité PMR et autres.

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

5. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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

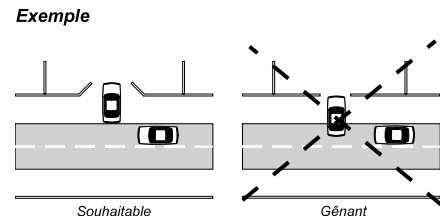


Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigée est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »**.

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



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

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

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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, l'emprise des voies en impasse peut être réduite à 8,00 mètres.

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination,
- aux constructions annexes
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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



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

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

4. 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.

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.

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

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

1. Eaux usées :

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

1.2. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

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

1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

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

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



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UCB



La **zone UCB** est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Elle correspond au tissu récent de la commune, composé essentiellement par un habitat pavillonnaire issu d'opérations d'aménagement.

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

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.

La zone est concernée par les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 CU et notamment les éléments bâtis identifiant les constructions ayant une identité particulière tel que repéré aux plans 3E et 3F du PLU.

La zone est concernée par le passage d'ouvrages RTE (lignes aériennes et aérosouterraines). Il convient de prendre en compte le passage de ces ouvrages, et de se référer aux annexes du PLU (pièce 5A6).

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

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

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

- d'exploitations agricole et forestière,
- de commerces (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
- Les mâts-soutiens d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.

3. 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.

4. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

5. Dans les secteurs identifiés comme « Remontées de nappes » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.



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

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

- d'habitation à usage collectif à condition de prévoir un local destiné aux bacs à déchets nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.
Le local à déchets peut ne pas être exigé si un dispositif de containers enterrés ou semi-enterrés est réalisé sur le terrain d'assiette de la construction. Dans ce cas, le dispositif doit être implanté à proximité de la voie ou de l'emprise publique de manière à faciliter son accessibilité par le service gestionnaire.
- d'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

2. Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- les entrepôts commerciaux liés à une surface commerciale s'ils sont inférieurs à 400,00 mètres carrés de surface de plancher.
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

3. 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.

4. Dans l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8),

5. En dehors de l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».

6. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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



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 fil d'eau de la voie existant.

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10,00 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, sa hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne peut excéder 6,00 mètres.

2. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers », hauteur des annexes limitée 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut

3. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes, y compris ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 12,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sol naturel, et 4,00 mètres lorsqu'elle est mesurée à partir du sommet de la construction.

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

5. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la hauteur au sommet de la construction est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial 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)**Notes :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

1. Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies
- soit à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions doivent être implantées à au moins 50,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest.

En cas d'implantation à l'alignement des voies, des saillies de faible importance (balcons, auvents, devantures de magasins, etc.) peuvent être admises sous réserve de l'application des règlements de voirie.



En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'une ou sur l'autre de ces constructions ou bien entre ces deux limites.

2. Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de l'alignement des voies depuis la margelle.

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

4. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, recul supplémentaire peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à leur hauteur de la construction jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse moins 4,00 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur.

2. Les piscines doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives depuis la margelle.

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

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

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

1. La distance séparant des constructions principales non contiguës doit être d'une distance au moins égale à 4,00 mètres.

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



3. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieur à 30 m²,
- aux piscines,
- aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

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

2. 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.

3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée en espace « Jardins et vergers » sur l'unité foncière dans la limite de 30m² cumulé.

4. 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.

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

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

1. Dispositions générales :

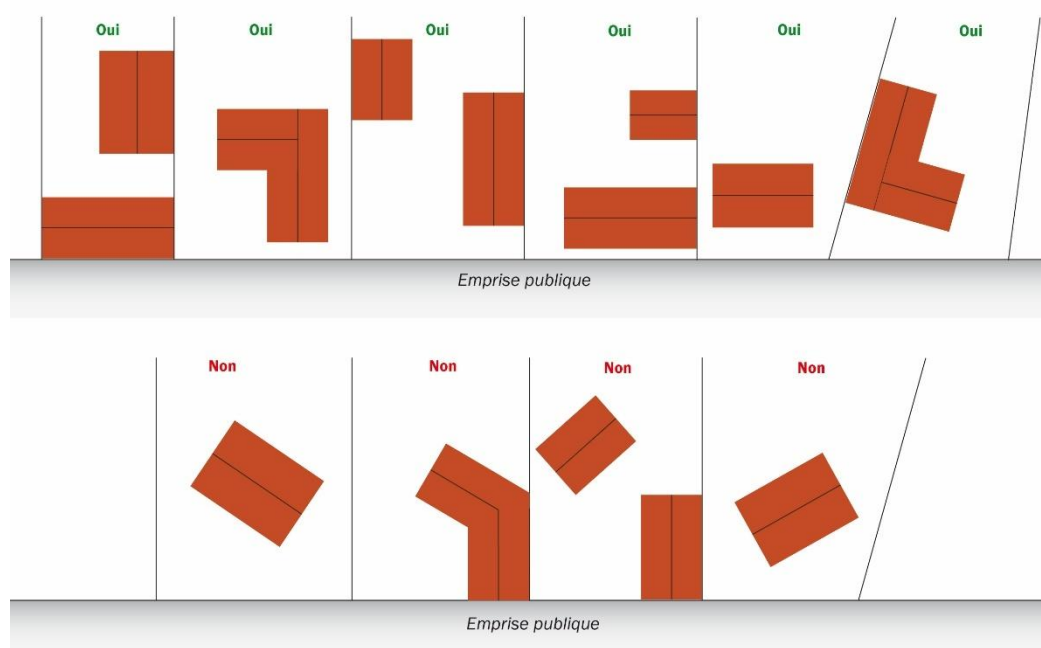
- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier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

2. Implantation et formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.



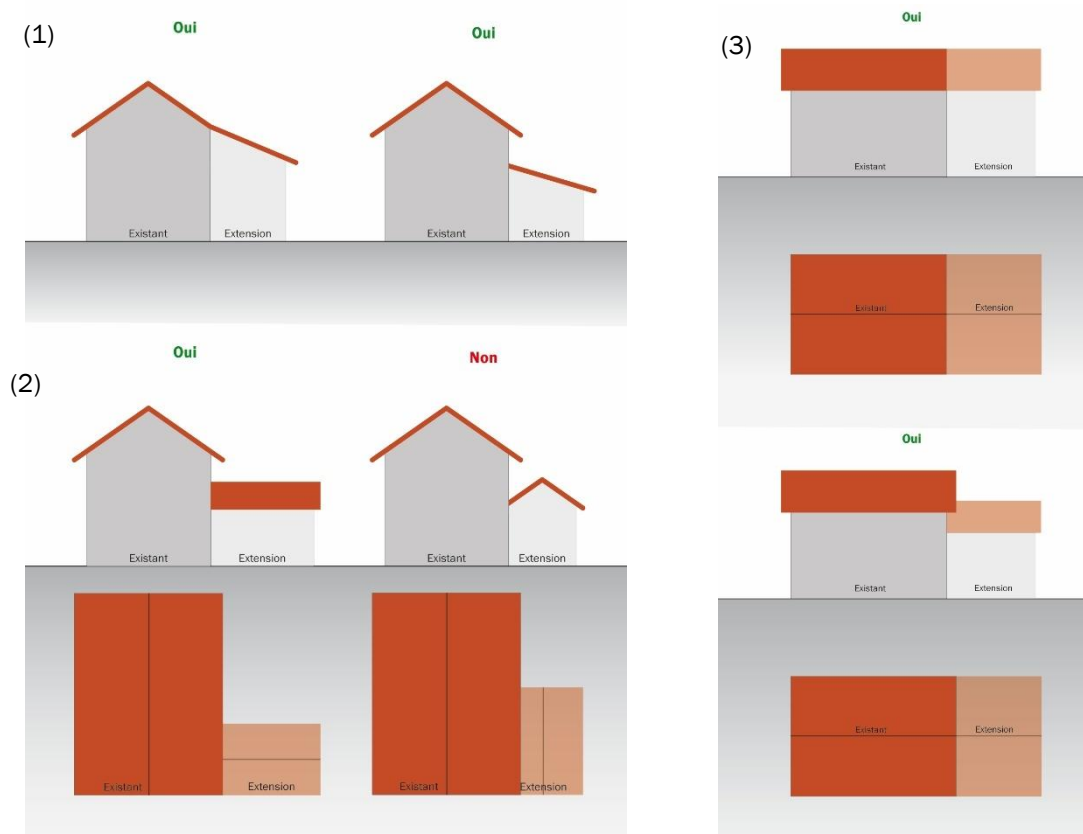
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique (plans 3E et 3F) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Les constructions seront implantées de façon à ce que :
 - le faitage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire entre eux sur la même unité foncière et entre constructions voisines,
 - le faitage des constructions soit parallèle ou perpendiculaire à la rue, ou parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives.



3. Formes des toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction principale et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les toitures des extensions en toit plat ne doivent pas porter concurrence à la construction principale et l'acrotère de l'extension ne devra pas dépasser l'égout de la construction principale.
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° (1),
- Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante (2) ou être implantée dans le prolongement de la construction existante (3).





- Dans le cas de travaux de rénovation ou d’extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l’identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles de s’appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

4. Couleurs et aspect des matériaux :

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

4.2 Façades :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, colombages doivent s’harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone, le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits
- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte claire, le blanc et le gris sont à proscrire.
- Les bardages d’aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l’exception des trompe-l’œil.

4.3 Toitures :

- Les tons des couvertures doivent s’harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits sauf en cas d’utilisation de matériaux dont il s’agit du ton naturel (ardoise naturelle, zinc naturel, ...)

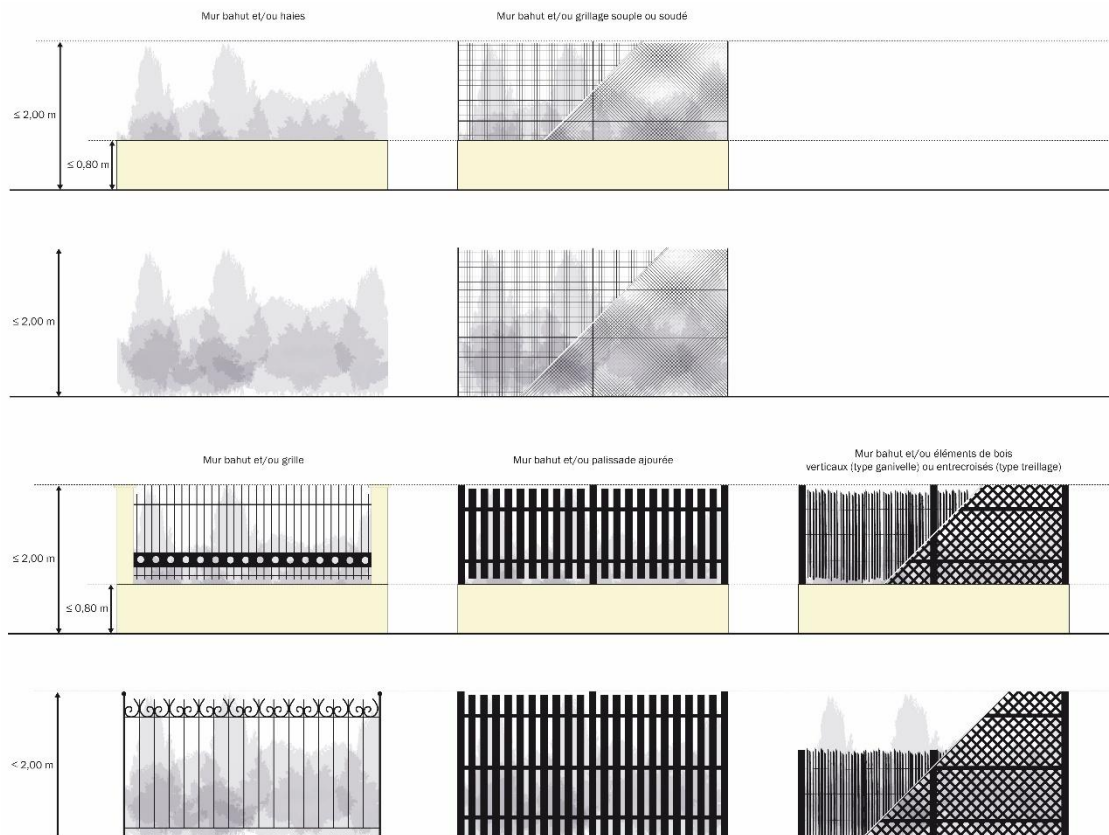


- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- L'ensemble de ces règles d'aspect des toitures ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques en toiture, aux vérandas, aux couvertures de piscines, aux toitures végétalisées et aux parties de toitures vitrées.

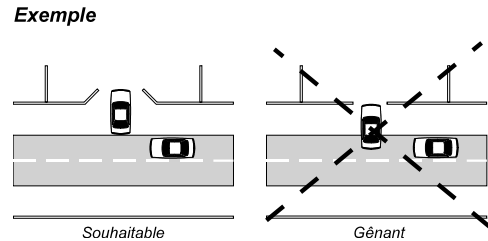
5. Clôtures :

5.1 En bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers n'est pas règlementée. Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique ou de maçonnerie enduite de ton identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 80 cm.
 - Un grillage souple ou soudé, les panneaux rigides ne sont pas autorisés.
 - Un grilles métallique ajourée à barreaudage vertical.
 - Une palissade ajourée composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximale de 120 cm.
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**



- Les murs pleins traditionnels ne seront autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant ou dans la continuité d'un mur de clôture existant. Ils comporteront obligatoirement une couverture en tuile, brique ou pierre.
- 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.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.



5.2 Sur les limites séparatives :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.

5.3 Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits et colorés dans des tons s'intégrant dans l'environnement.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 2,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

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

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

1. Tout projet de construction devra réserver une surface non imperméabilisée minimum de :

- 10 % de son emprise foncière pour les unités foncières d'une surface inférieure à 250m²,
- 20% de son emprise foncière pour les unités foncières d'une surface supérieur ou égale à 250m².

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

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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



II-3-b- Aménagement paysager

1. Toute opération d'aménagement de plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Toutefois, toute opération d'aménagement de moins de 5 ou de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 5 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

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

- les constructions d'activités,
- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement.

3. Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.

4. Les plantations en pied d'immeuble sont autorisées en limite de l'emprise publique sous réserve que l'espace résiduel du trottoir respecte les normes en matière d'accessibilité PMR et autres.

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

6. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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

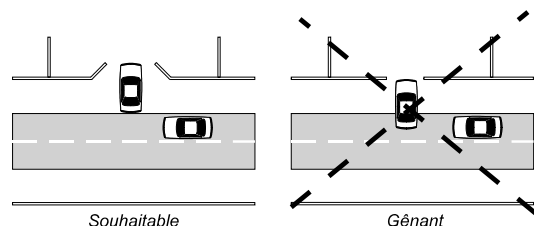
Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigée est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »**.

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

Exemple



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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

Toutefois, lorsqu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, l'emprise des voies en impasse peut être réduite à 8,00 mètres.

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination,
- aux constructions annexes
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

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

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

4. 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.



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

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

1. Eaux usées :

- 1.1 L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- 1.3. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. Eaux pluviales :

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

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

1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.
2. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UL



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

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

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.

La zone est concernée par les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 CU et notamment les éléments bâtis identifiant les constructions ayant une identité particulière tel que repéré aux plans 3E et 3F du PLU.

La zone est concernée par le passage d'ouvrages RTE (lignes aériennes et aérosouterraines). Il convient de prendre en compte le passage de ces ouvrages, et de se référer aux annexes du PLU (pièce 5A6).

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

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

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

- d'exploitations agricole et forestière,
- d'habitations, sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerces et activités de services,
- d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- Les opérations d'aménagement de toute nature, à l'exception de celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou qui sont liées aux activités de tourisme, de loisirs ou de sports.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).

3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.



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

1. Sont autorisés sous condition :

- les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m² maximum par construction,
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement.

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

3. 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 constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et des équipements sportifs,
- les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées,
- si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalents sur l'unité foncière.

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 fil d'eau de la voie existant.

1. La hauteur des constructions est limitée à 20,00 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats
2. Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la hauteur au sommet de la construction est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial 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)**Notes :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

- 1.** Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.
- 2.** Les constructions doivent être implantées à au moins 25,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest (RD610).
- 3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 4.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- 5.** Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, recul supplémentaire peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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.

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

- 1.** Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur moins 4,00 mètres, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- 2.** Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), n'excède pas 6,00 mètres.
- 3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



4. 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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

1. La distance d'implantation entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.
2. Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. 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.
4. 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.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).



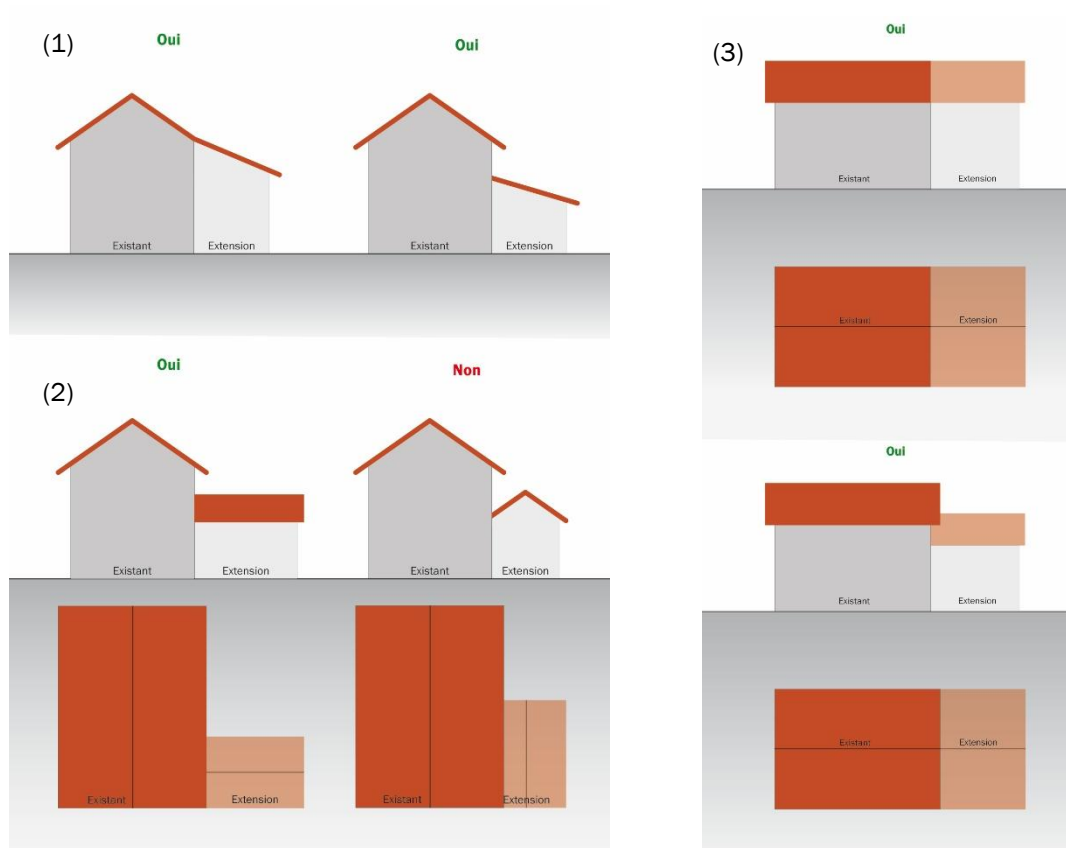
2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique (plans 3E et 3F) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

3. Formes des toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction principale et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les toitures des extensions en toit plat ne doivent pas porter concurrence à la construction principale et l'acrotère de l'extension ne devra pas dépasser l'égout de la construction principale.
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° (1),
- Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante (2) ou être implantée dans le prolongement de la construction existante (3).





- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles de s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.



4. Couleurs et aspect des matériaux :

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

4.2 Façades :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, colombages doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone, le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits
- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte claire, le blanc et le gris sont à proscrire.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.

4.3 Toitures :

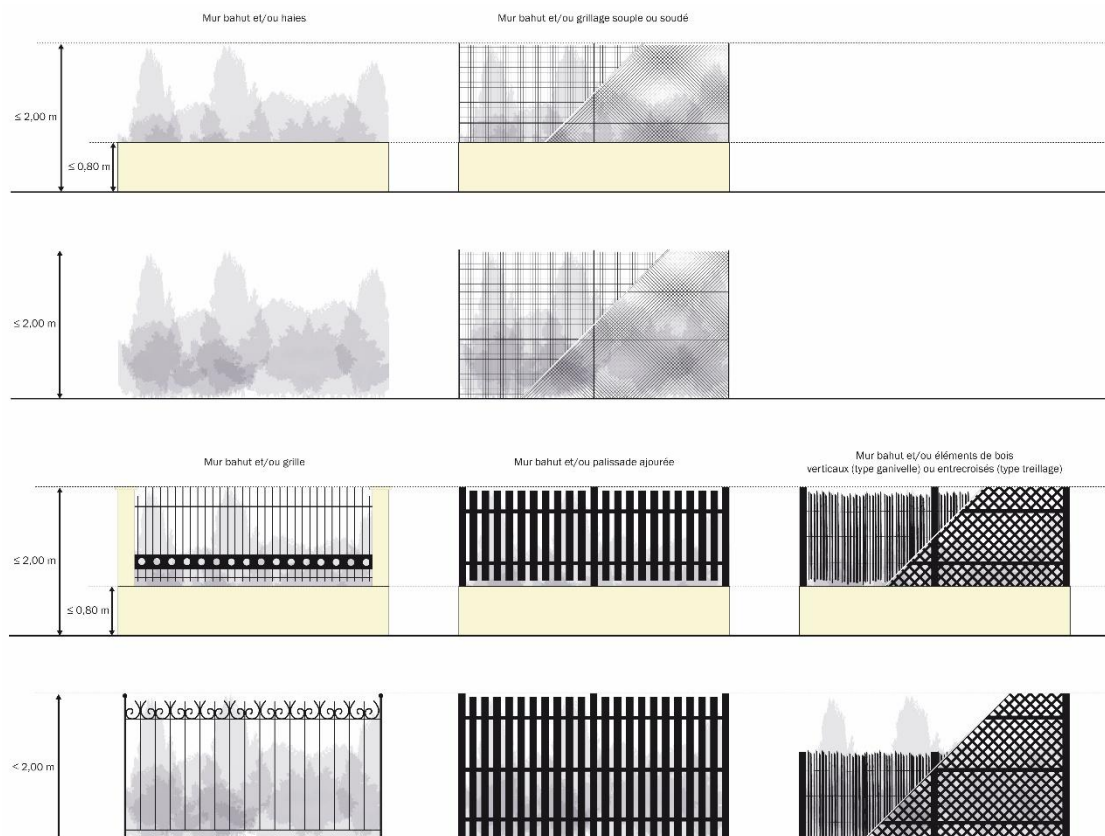
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits sauf en cas d'utilisation de matériaux dont il s'agit du ton naturel (ardoise naturelle, zinc naturel, ...)
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- L'ensemble de ces règles d'aspect des toitures ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques en toiture, aux vérandas, aux couvertures de piscines, aux toitures végétalisées et aux parties de toitures vitrées.

5. Clôtures :

5.1 En bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers n'est pas règlementée.
Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique ou de maçonnerie enduite de ton identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 80 cm.
 - Un grillage souple ou soudé, les panneaux rigides ne sont pas autorisés.
 - Un grilles métallique ajourée à barreaudage vertical.
 - Une palissade ajourée composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximale de 120 cm.
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**





- Les murs pleins traditionnel ne seront autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant ou dans la continuité d'un mur de clôture existant. Ils comporteront obligatoirement une couverture en tuile, brique ou pierre.
- 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.

5.2 Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.



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

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

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

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

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

II-3-b- Aménagement paysager

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

- les constructions,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

3. 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 :

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

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

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

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigée est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »**.



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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et du SDIS de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 mètres.

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

4. 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.



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

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

1. Eaux usées :

- 1.1 L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

2. Eaux pluviales :

- 2.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.
- 2.3 En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.
2. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UY



La **zone UY** est une zone urbaine destinées principalement aux activités économiques.

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

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.

La zone est concernée par le passage d'ouvrages RTE (lignes aériennes et aérosouterraines). Il convient de prendre en compte le passage de ces ouvrages, et de se référer aux annexes du PLU (pièce 5A6).

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

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

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

- d'exploitations agricole et forestière,
- d'habitations, sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerces et activités de services,
- de Centre de Congrès et d'expositions.

2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), perceptibles au-delà des limites du terrain d'implantation de l'activité en cause, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines ou étant de nature à gêner le bon déroulement des activités industrielles implantées au sein de la ZAC du Parc du Grand Troyes.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...) et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, sauf cas visé à l'article I-2.

3. Ces interdictions ne s'appliquent pas :

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



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

1. Sont autorisés sous condition :

- les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m² maximum par construction,
- les établissements relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis à condition :
 - que leur rayon d'affichage soit inférieur à 3 000 mètres,
 - qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- les dépôts et le stockage 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.

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

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

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

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

Note : La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie existant.

1. La hauteur des constructions est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats.
2. La hauteur des constructions à destination d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire jusqu' à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats., est limitée :
 - à 9,00 mètres, dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661,
 - à 12,00 mètres, au-delà de cette bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661,
 - à 15,00 mètres, dans les espaces situés entre la RD660 et la voie ferrée Troyes-Sens,.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la hauteur au sommet de la construction est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial 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)

Notes :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

1. Les constructions doivent être implantées :

- à 30 mètres de l'alignement de la RD660 en partie courante.
Aux abords des ronds-points et carrefours de la RD660, cette distance de 30,00 mètres pourra être adaptée,
- à au moins 10 mètres de l'alignement de la RD661, sans toutefois être implantées à plus de 15,00 mètres de l'alignement
- à 10 mètres de l'alignement de part et d'autre du mail central, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique
- à au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies,
- à au moins 15 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée,

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

3. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, recul supplémentaire peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux 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.

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

1. Les constructions doivent être implantées des limites séparatives d'une distance au moins égale à :

- 6 mètres dans le cas de terrains inférieurs à 15 000 mètres carrés,
- 10 mètres dans le cas de terrains supérieurs à 15 000 mètres carrés.

2. Lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation UCB, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 10,00 mètres.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions à l'intérieur du mail central.

4. 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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

1. La distance d'implantation entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

2. La distance d'implantation entre une construction à destination d'habitation et une construction à destination d'activité non contiguës doit être au moins égale à 6,00 mètres.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

4. 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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.



II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.
2. 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.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - aux constructions à l'intérieur du mail central.
4. 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.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- 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 planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661, les façades principales des constructions doivent être orientées vers la RD661.
- Dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661, le bâti doit être perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la RD661.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.



3. Formes des toitures :

- Les toitures doivent être :
 - soit des toitures terrasses,
 - soit des toitures à un pan, deux pans ou quatre pans.
- Pour les toitures à un pan, deux pans ou quatre pans, la pente des toitures ne doit pas excéder 25 degrés.
- Pour les toitures terrasses, en cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.

4. Couleurs et aspect des matériaux :

4.1 Façades :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

4.2 Toitures :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

5. Clôtures :

5.1 En bordure des emprises publiques :

- 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.
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**
- 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.



5.2 Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».**

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

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

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

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

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

3. 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.

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.

Ces aménagements doivent contribuer à la bonne insertion des constructions dans le tissu urbain

Cette règle ne s'applique pas à l'intérieur du mail central.

2. Les plantations à réaliser le long de la RN2060 doivent être composées d'un alignement d'arbres de haute tige ainsi que d'une haie arbustive.

3. Les aires de stationnement doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :

- en dehors du mail central, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- à l'intérieur du mail central, sous forme de clairières entourées de haies de végétaux de taille moyenne comprise entre 1 et 1,5 mètres. Ces plantations doivent ainsi limiter l'impact de la voiture sur le jardin central.



4. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
5. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes
2. Liste des végétaux préconisés.
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigé est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »**.

2. Les espaces de stationnement doivent être positionnés soit à l'arrière du bâtiment soit sur les parties latérales.
3. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas à l'intérieur du mail central, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique.

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

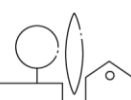
Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

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

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Toute création de voie nouvelle à double sens doit avoir une emprise minimale de 10,00 mètres avec une bande de roulement au minimum de 6,50 mètres de largeur.
3. Toute création de voie nouvelle à sens unique doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres avec une bande de roulement au minimum de 4,00 mètres de largeur.
4. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres avec une bande de roulement au minimum de 6,50 mètres de largeur.

5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
6. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
3. Le passage conduisant à une construction à usage d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
4. 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.
5. Les dispositifs d'accès seront conçus de façon à ce que ceux-ci se fassent en toute sécurité, sans gêner la circulation.
6. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
2. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
3. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- 1.3. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- 1.4. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- 1.5. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.



2. Eaux pluviales :

- 2.1.** L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2.** Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.
- 2.3.** Les eaux pluviales des parcelles limitrophes d'un bassin de rétention ou d'infiltration pourront être rejetées dans celui-ci après traitement.
- 2.4.** Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.
- 2.5.** En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- 2.6** En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

- 1.** Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.
- 2.** Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre II.

Dispositions
applicables à la
zone urbaine

Zone UZ



La zone **UZ** est une zone urbaine destinée est destinée principalement à l'accueil des activités économiques non nuisantes, à vocation de commerces, de services et tertiaires.

Elle peut accueillir également des commerces (suivant la définition du SCoT), services et logements sous condition.

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

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif aux aéronefs repéré sur le plan d'exposition au bruit des aéronefs.

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.

La zone est concernée par le passage d'ouvrages RTE (lignes aériennes et aérosouterraines). Il convient de prendre en compte le passage de ces ouvrages, et de se référer aux annexes du PLU (pièce 5A6).

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

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

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

- d'exploitations agricole et forestière,
- d'habitations, sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerces (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
- d'autres hébergements touristiques,
- de lieux de culte,
- d'entrepôt.

2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...) et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, sauf cas visé à l'article I-2.

3. Ces interdictions ne s'appliquent pas :

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



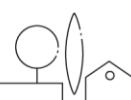
Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

1. Sont autorisés sous condition :

- les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m² maximum par construction,
- les constructions à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) perceptibles au-delà des limites du terrain d'implantation de l'activité en cause, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines ou étant de nature à gêner le bon déroulement des activités commerciales et tertiaires de la zone,
- les établissements relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition :
 - qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- les entrepôts s'ils sont liés à une surface commerciale ou industrielle et dans la limite de 3000 mètres carrés de surface de plancher.
- les dépôts et le stockage s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone dans la limite de 300 mètres carrés, et à condition qu'ils soient recueillis dans des espaces ou des locaux conçus pour limiter les atteintes à la qualité de l'environnement.
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

2. Sont autorisés :

- les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8) d'une surface de vente minimum de 300 m²,
- les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8) d'une surface de vente alimentaires comprise entre 300 m² et 1000 m²,
- les extensions des commerces (selon définition page 8) existant dans la limite de 10% de surface de plancher,



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 fil d'eau de la voie existante.*

1. La hauteur des constructions jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la hauteur au sommet de la construction est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial 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)

Notes :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

1. Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 10 mètres de l'alignement de la rocade Ouest (RD610),
- à au moins 10 mètres de l'emprise ferroviaire,
- à au moins 5 mètres des autres voies.

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

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

4. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.



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.

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

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.
2. Lorsque la zone UZ est limitrophe d'une zone d'habitation UCB, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 5 mètres.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - aux annexes des constructions principales.
4. 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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.
2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

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

1. Dispositions générales :

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



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

2. Formes des constructions :

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

3. Clôtures :

3.1 En bordure des emprises publiques :

- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).

3.2 Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

3.3 Dans tous les cas :

- 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)

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

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



II-3-b- Aménagement paysager

1. 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.

Ces aménagements doivent contribuer à la bonne insertion des constructions dans le tissu urbain

2. Le long de la Rocade Ouest (RD610), un aménagement paysager doit être réalisé. Cet aménagement doit comprendre un ensemble végétalisé mêlant essences de hautes tiges (de développement suffisant au moment de leur implantation) et buissonnants auxquels pourront être associées des traitements au sol (vivaces, graminées, ...).

3. Les aires de stationnement doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

4. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les dépôts sont interdits en façade sur rue.

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

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

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

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigé est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement ».**

2. Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins 4 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher.

3. Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

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

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

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

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

2. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.



Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et du SDIS de tourner.

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

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

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

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

2. Aucun projet ne peut prendre accès sur la Rocade Ouest.

3. 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.

4. Les dispositifs d'accès seront conçus de façon à ce que ceux-ci se fassent en toute sécurité, sans gêner la circulation.

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

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

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

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.

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

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

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

1. Eaux usées :

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

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

1.3. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.



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

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

2. Eaux pluviales :

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

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

2.3. Les eaux pluviales des parcelles limitrophes d'un bassin de rétention ou d'infiltration pourront être rejetées dans celui-ci après traitement.

2.4. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.

2.5. En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

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

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

1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

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



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUS



La zone **1AUS** est une zone à urbaniser, destinée à l'accueil des gens du voyage et à l'habitat adapté.

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

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.

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

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

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

2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- Les opérations d'aménagement de toute nature, à l'exception de celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).

3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Plantation à réaliser* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

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

1. Sont autorisés sous condition les constructions, installations et usage de sol suivants :

- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m² maximum par construction,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées nécessaires au fonctionnement de la zone,
- les autres équipements recevant du public liés à l'accueil des gens du voyage,
- les affouillements et exhaussement s'ils sont liés à un équipement autorisé.



2. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Plantation à réaliser* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les aménagements et usages des sols liés et nécessaires au fonctionnement et à la desserte des constructions autorisées dans la zone, s'ils sont accompagnés d'un aménagement 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 fil d'eau de la voie existant.*

1. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats.
2. Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Notes :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

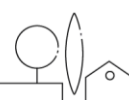
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

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

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

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

1. Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 2 mètres.
2. Les constructions doivent être implantées :
 - à au moins 25,00 mètres de l'emprise de la Rode Oue (RD610).
 - à 30 mètres de l'alignement de la RD660 en partie courante.
Aux abords des ronds-points et carrefours de la RD660, cette distance de 30,00 mètres pourra être adaptée.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux 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.

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

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 2,00 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), n'excède pas 6,00 mètres.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

1. La distance d'implantation entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.
2. Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



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

1. Dispositions générales :

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

2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

3. Formes des toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation, sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Ces règles de s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

4. Couleurs et aspect des matériaux :

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

4.2 Façades :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, colombages doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone, le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits
- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte claire, le blanc et le gris sont à proscrire.



- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.

4.3 Toitures :

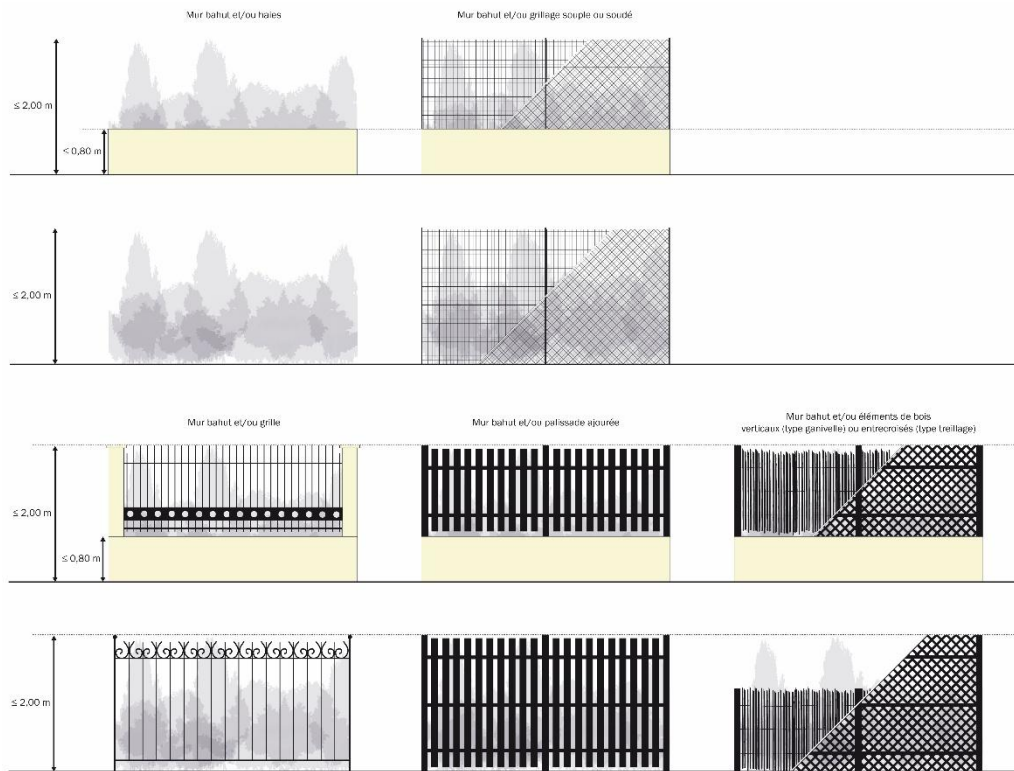
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits sauf en cas d'utilisation de matériaux dont il s'agit du ton naturel (ardoise naturelle, zinc naturel, ...)
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- L'ensemble de ces règles d'aspect des toitures ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques en toiture, aux vérandas, aux couvertures de piscines, aux toitures végétalisées et aux parties de toitures vitrées.

5. Clôtures :

5.1 En bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers n'est pas réglementée.
Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique ou de maçonnerie enduite de ton identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 80 cm.
 - Un grillage souple ou soudé, les panneaux rigides ne sont pas autorisés.
 - Un grilles métallique ajourée à barreaudage vertical.
 - Une palissade ajourée composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximale de 120 cm.
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**





- Les murs pleins traditionnels ne seront autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant ou dans la continuité d'un mur de clôture existant. Ils comporteront obligatoirement une couverture en tuile, brique ou pierre.
- 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.

5.2 Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

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

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

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

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

II-3-b- Aménagement paysager

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

- les constructions,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.



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

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

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

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigée est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »**.

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

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

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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et du SDIS de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 mètres.

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

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

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

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

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

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



4. 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.

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.

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

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

1. Eaux usées :

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

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

2. Eaux pluviales :

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

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

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

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

1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

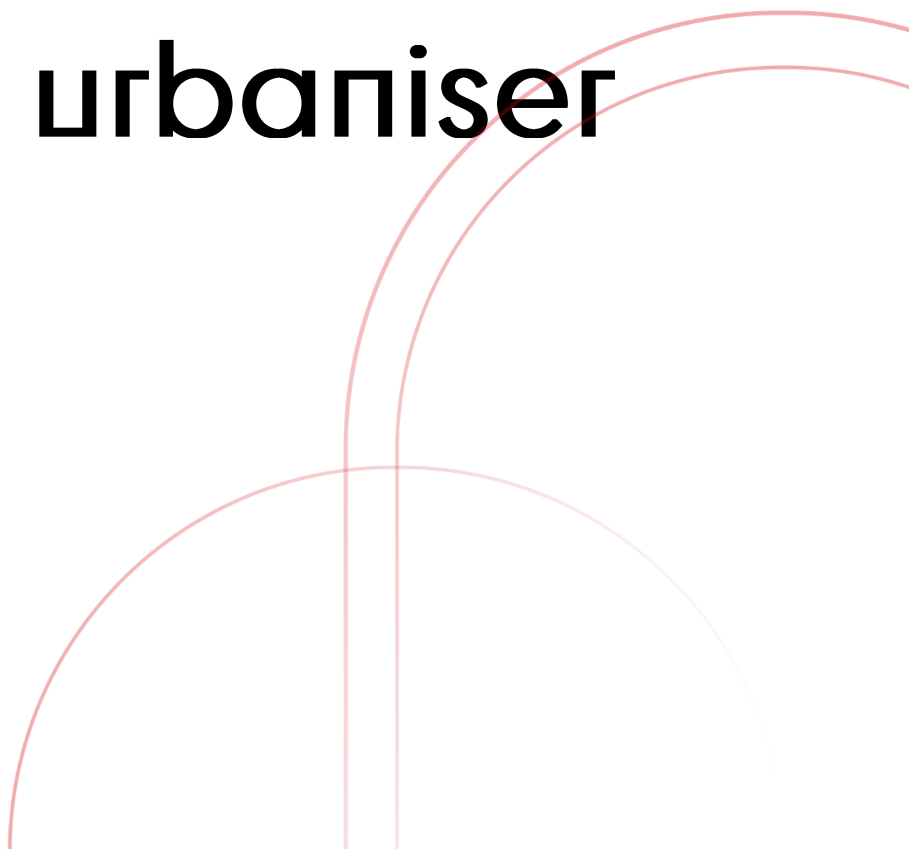
2. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUL



La zone **1AUL** est une zone d'urbanisation future destinée principalement aux activités de tourisme, de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics.

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

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.

La zone est concernée par le passage d'ouvrages RTE (lignes aériennes et aérosouterraines). Il convient de prendre en compte le passage de ces ouvrages, et de se référer aux annexes du PLU (pièce 5A6).

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

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

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

- d'exploitations agricole et forestière,
- d'habitations, sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerces et activités de services,
- d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- Les opérations d'aménagement de toute nature, à l'exception de celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou qui sont liées aux activités de tourisme, de loisirs ou de sports.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).

3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Plantation à réaliser* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.



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

1. Sont autorisés sous condition :

- les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m² maximum par construction,
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement.

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

3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Plantation à réaliser* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les aménagements et usages des sols liés et nécessaires au fonctionnement et à la desserte des constructions autorisées dans la zone, s'ils sont accompagnés d'un aménagement 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 fil d'eau de la voie existant.

1. La hauteur des constructions est limitée à 20,00 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats
2. Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la hauteur au sommet de la construction est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial 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)

Notes :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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



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

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

1. Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.
2. Les constructions doivent être implantées :
 - à au moins 25,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest (RD610).
 - à 30 mètres de l'alignement de la RD660 en partie courante.
Aux abords des ronds-points et carrefours de la RD660, cette distance de 30,00 mètres pourra être adaptée,
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
5. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, recul supplémentaire peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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.

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

1. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur moins 4,00 mètres, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
2. Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), n'excède pas 6,00 mètres.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. 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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.



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

1. La distance d'implantation entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.
2. Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. 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.
4. 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.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

2. Formes des constructions :

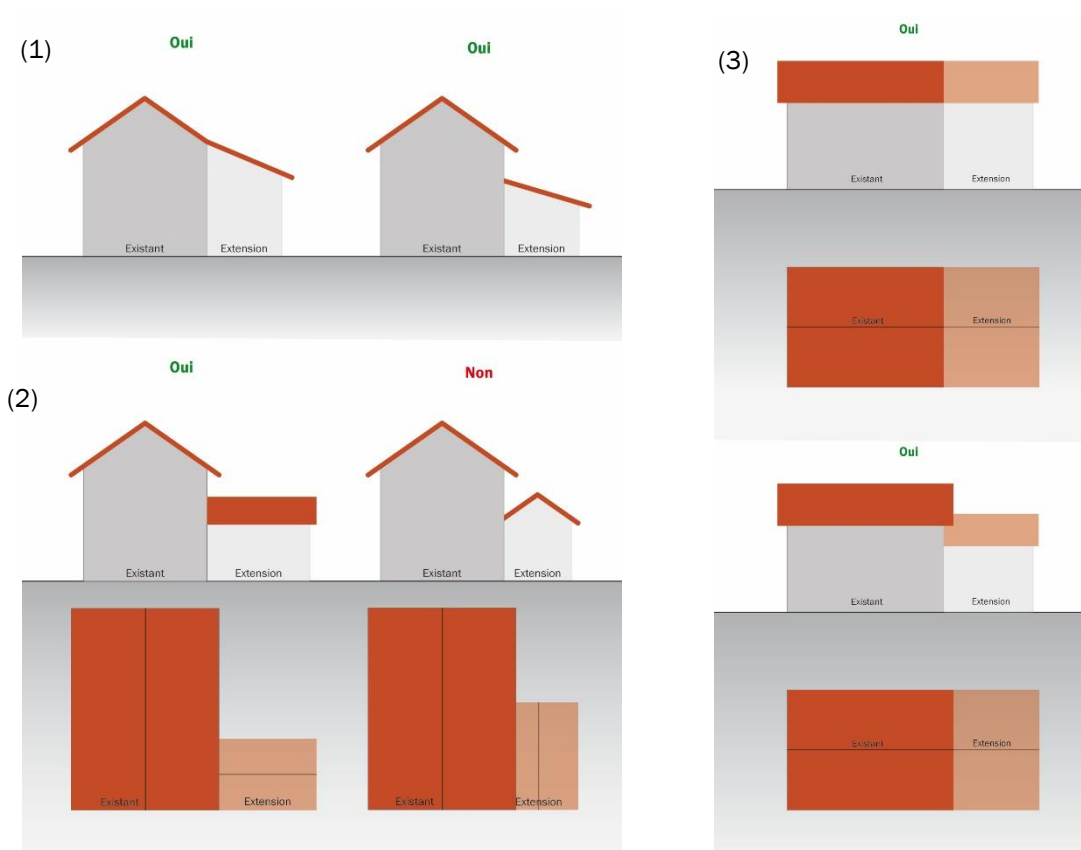
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.



- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

3. Formes des toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction principale et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les toitures des extensions en toit plat ne doivent pas porter concurrence à la construction principale et l'acrotère de l'extension ne devra pas dépasser l'égout de la construction principale.
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° (1).
- Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante (2) ou être implantée dans le prolongement de la construction existante (3).



- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles de s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.



4. Couleurs et aspect des matériaux :

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

4.2 Façades :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, colombages doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone, le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits
- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte claire, le blanc et le gris sont à proscrire.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.

4.3 Toitures :

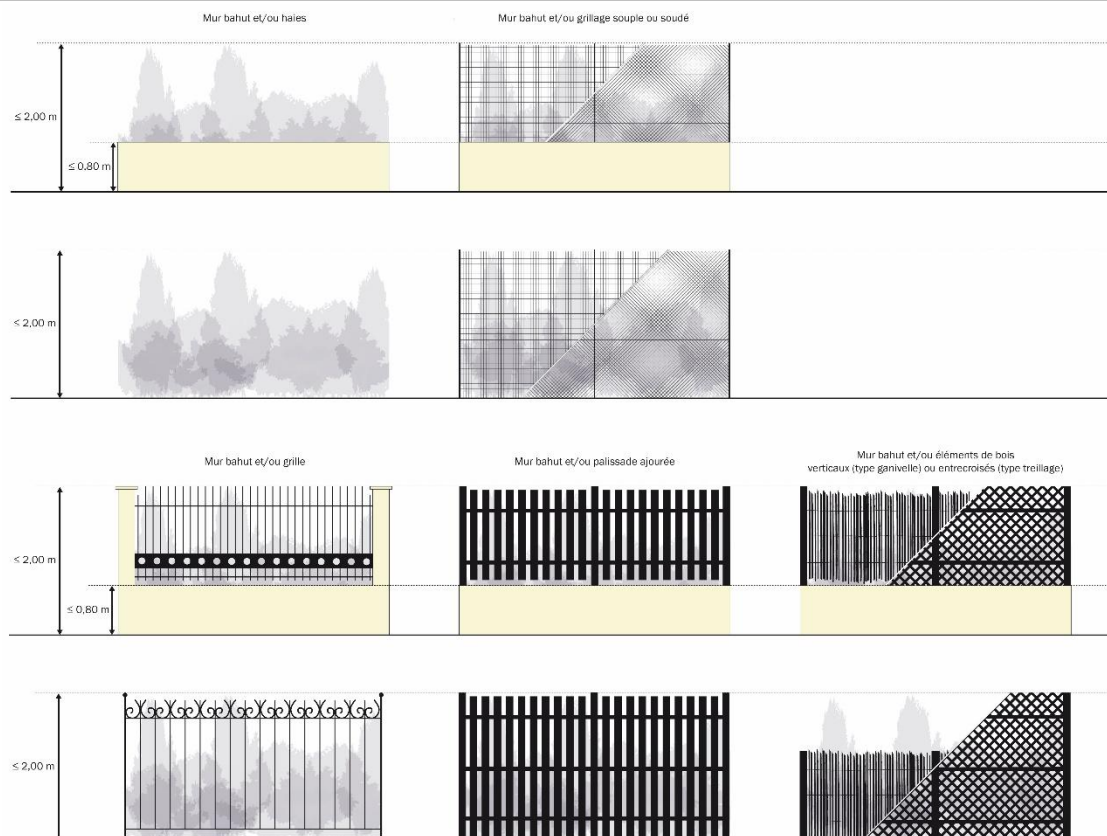
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits sauf en cas d'utilisation de matériaux dont il s'agit du ton naturel (ardoise naturelle, zinc naturel, ...)
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- L'ensemble de ces règles d'aspect des toitures ne s'applique pas aux dispositifs solaires et photovoltaïques en toiture, aux vérandas, aux couvertures de piscines, aux toitures végétalisées et aux parties de toitures vitrées.

5. Clôtures :

5.1 En bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers n'est pas règlementée.
Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique ou de maçonnerie enduite de ton identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 80 cm.
 - Un grillage souple ou soudé, les panneaux rigides ne sont pas autorisés.
 - Un grilles métallique ajourée à barreaudage vertical.
 - Une palissade ajourée composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximale de 120 cm.
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**





- Les murs pleins traditionnels ne seront autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant ou dans la continuité d'un mur de clôture existant. Ils comporteront obligatoirement une couverture en tuile, brique ou pierre.
- 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.

5.2 Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.



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

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

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

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

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

II-3-b- Aménagement paysager

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

- les constructions,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

3. 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 :

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

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

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

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigée est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »**.



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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et du SDIS de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8,00 mètres.

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

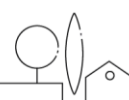
1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

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

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

4. 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.



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

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

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. Eaux pluviales :

- 2.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- 2.2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.
- 2.3 En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

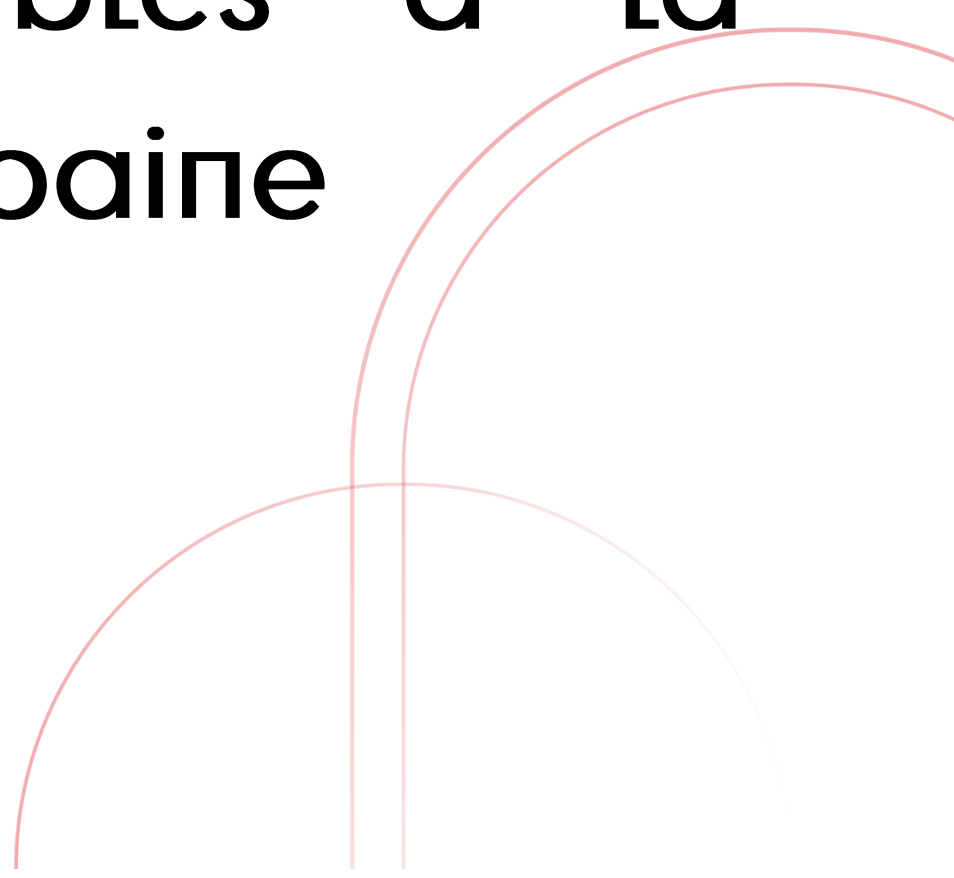
1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.
2. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre III.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone 1AUY



La zone **1AUY** est une zone d'urbanisation future destinée principalement aux activités économiques.

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

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.

La zone est concernée par le passage d'ouvrages RTE (lignes aériennes et aérosouterraines). Il convient de prendre en compte le passage de ces ouvrages, et de se référer aux annexes du PLU (pièce 5A6).

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

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

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

- d'exploitations agricole et forestière,
- d'habitations, sauf cas visé à l'article I-2,
- de commerces et activités de services,
- de Centre de Congrès et d'expositions.

2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), perceptibles au-delà des limites du terrain d'implantation de l'activité en cause, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines ou étant de nature à gêner le bon déroulement des activités industrielles implantées au sein de la ZAC du Parc du Grand Troyes.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...) et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, sauf cas visé à l'article I-2.

3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Plantation à réaliser* » 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.

4. Ces interdictions ne s'appliquent pas :

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



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

1. Sont autorisés sous condition :

- les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m² maximum par construction,
- les établissements relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis à condition :
 - que leur rayon d'affichage soit inférieur à 3 000 mètres
 - qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- les dépôts et le stockage 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.

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

3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « *Plantation à réaliser* » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les aménagements et usages des sols liés et nécessaires au fonctionnement et à la desserte des constructions autorisées dans la zone, s'ils sont accompagnés d'un aménagement 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 fil d'eau de la voie existant.

1. La hauteur des constructions est limitée à 9,00 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats.



2. La hauteur des constructions à destination d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire jusqu' à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans et à l'acrotère pour les toits plats., est limitée :

- à 9,00 mètres, dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661,
- à 12,00 mètres, au-delà de cette bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661,
- à 15,00 mètres, dans les espaces situés entre la RD660 et la voie ferrée Troyes-Sens,.

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

4. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la hauteur au sommet de la construction est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial 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)

Notes :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

1. Les constructions doivent être implantées :

- à 30 mètres de l'alignement de la RD660 en partie courante.
Aux abords des ronds-points et carrefours de la RD660, cette distance de 30,00 mètres pourra être adaptée,
- à au moins 10 mètres de l'alignement de la RD661, sans toutefois être implantées à plus de 15,00 mètres de l'alignement
- à 10 mètres de l'alignement de part et d'autre du mail central, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique
- à au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies,
- à au moins 15 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire, à l'exception des constructions raccordées à une voie ferrée,
- en retrait de l'alignement à l'intérieur du mail central, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique

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

3. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, recul supplémentaire peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux 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.

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

1. Les constructions doivent être implantées des limites séparatives d'une distance au moins égale à :

- 6 mètres dans le cas de terrains inférieurs à 15 000 mètres carrés,
- 10 mètres dans le cas de terrains supérieurs à 15 000 mètres carrés.

2. Lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation UCB, les constructions d'activités doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 10,00 mètres.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions à l'intérieur du mail central.

4. 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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

1. La distance d'implantation entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

2. La distance d'implantation entre une construction à destination d'habitation et une construction à destination d'activité non contiguës doit être au moins égale à 6,00 mètres.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

4. 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, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

2. 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.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions à l'intérieur du mail central.

4. 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 :

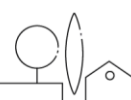
- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.
- Les installations techniques (ouvrages de ventilation, climatisation, géothermie, ...) liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction et être invisibles depuis l'espace public.
Ils devront également être accompagnés de dispositifs de réduction des bruits et des vibrations (type coffrage ou haie paysagère).

2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composés de plusieurs blocs accolés afin de créer des ruptures de volumes.
- 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 planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661, les façades principales des constructions doivent être orientées vers la RD661.
- Dans une bande de 50,00 mètres mesurés à partir de l'alignement de la RD661, le bâti doit être perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la RD661.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

3. Formes des toitures :

- Les toitures doivent être :
 - soit des toitures terrasses,
 - soit des toitures à un pan, deux pans ou quatre pans.
- Pour les toitures à un pan, deux pans ou quatre pans, la pente des toitures ne doit pas excéder 25 degrés.
- Pour les toitures terrasses, en cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci doivent couronner la totalité du bâtiment.
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.



4. Couleurs et aspect des matériaux :

4.1. Façades :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

4.2. Toitures :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

5. Clôtures :

5.1 En bordure des emprises publiques :

- 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.
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**
- 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.

5.2 Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».**



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

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

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

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

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. 20 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.

Ces aménagements doivent contribuer à la bonne insertion des constructions dans le tissu urbain

Cette règle ne s'applique pas à l'intérieur du mail central.

2. Les plantations à réaliser le long de la RN2060 doivent être composées d'un alignement d'arbres de haute tige ainsi que d'une haie arbustive.

3. Les aires de stationnement doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :

- en dehors du mail central, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- à l'intérieur du mail central, sous forme de clairières entourées de haies de végétaux de taille moyenne comprise entre 1 et 1,5 mètres. Ces plantations doivent ainsi limiter l'impact de la voiture sur le jardin central.

4. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

5. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes

2. Liste des végétaux préconisés.

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



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

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigé est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »**.

2. Les espaces de stationnement doivent être positionnés soit à l'arrière du bâtiment soit sur les parties latérales.

3. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas à l'intérieur du mail central, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique.

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

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

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

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

2. Toute création de voie nouvelle à double sens doit avoir une emprise minimale de 10,00 mètres avec une bande de roulement au minimum de 6,50 mètres de largeur.

3. Toute création de voie nouvelle à sens unique doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres avec une bande de roulement au minimum de 4,00 mètres de largeur.

4. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80,00 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 10,00 mètres avec une bande de roulement au minimum de 6,50 mètres de largeur.

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

6. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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



2. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
3. Le passage conduisant à une construction à usage d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres.
4. 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.
5. Les dispositifs d'accès seront conçus de façon à ce que ceux-ci se fassent en toute sécurité, sans gêner la circulation.
6. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
 - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
2. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
3. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

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

1. Eaux usées :

- 1.1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 1.2. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- 1.3. Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- 1.4. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- 1.5. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

2. Eaux pluviales :

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



2.3. Les eaux pluviales des parcelles limitrophes d'un bassin de rétention ou d'infiltration pourront être rejetées dans celui-ci après traitement.

2.4. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.

2.5. En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

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

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

1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

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



Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A



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

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

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif aux aéronefs repéré sur le plan d'exposition au bruit des aéronefs.

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.

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

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

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

2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...), les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.

3. Sont interdits les parcs éoliens.

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

1. Sont autorisés :

- Les activités économiques agricoles répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole y compris les logements, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes.

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

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



II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

Note : *La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie existant.*

1. La hauteur des constructions jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

1. Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 10 mètres de l'alignement des voies,
- à au moins 15 mètres de l'emprise ferroviaire.

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

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



II-1-e- Emprise au sol des constructions

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

1. Dispositions générales :

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

2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

3. Formes des toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Ces règles de s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.



4. Couleurs et aspect des matériaux :

4.1. Les couleurs de façades et des toitures devront respecter la palette de couleurs présentée au Titre IX – Annexes **4. Fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage »**.

4.2. Façades :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, colombages doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone, le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.

4.3. Toitures :

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- L'ensemble de ces règles d'aspect des toitures ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, aux vérandas, aux couvertures de piscines, aux toitures végétalisées et aux parties de toitures vitrées.

5. Clôtures :

5.1. En bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,60 mètres. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur.

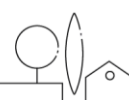
5.2. Dans tous les cas :

- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.



II-3-b- Aménagement paysager

1. Les constructions agricoles doivent recevoir un aménagement paysager.

Il convient de se reporter aux préconisations du Titre IX – Annexes **4. L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage** en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

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

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

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigée est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »**.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

1. Eaux usées :

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

2. Eaux pluviales :

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

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

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

1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

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



Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

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.

Elle comprend :

- un **secteur Nh** qui correspond à une zone d'habitat située au sein de l'unité naturelle de la vallée des Viennes,
- un **secteur Nj** protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, à vocation principale de jardins.

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

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

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.

La zone est concernée par le passage d'ouvrages RTE (lignes aériennes et aérosouterraines). Il convient de prendre en compte le passage de ces ouvrages, et de se référer aux annexes du PLU (pièce 5A6).

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

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

1. Dans la zone N, tous secteurs compris :

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

1.2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...), les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre et le stockage des matières dangereuses ou toxiques.

1.3. Sont interdits les parcs éoliens.

1.4. Sont interdits les sous-sols.

2. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.



Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**1. Dans le secteur Nh uniquement :****1.1. Sont autorisées :**

- les aménagements et extensions des constructions existantes à condition de ne pas créer de nouveaux logements et dans la limite d'une extension par construction existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
- les annexes aux constructions existantes à condition de ne pas créer de nouveaux logements et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 20 m² par habitation existante.

1.2 Les plantations existantes au sein de ce secteur 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.

2. Dans le secteur Nj uniquement :**2.1. Sont autorisées :**

- les abris de jardin en bois de moins de 12 mètres carrés d'emprise au sol,
- les aménagements et extensions des constructions agricoles existantes liées au maraîchage ou à l'horticulture.

2.2 Les plantations existantes au sein de ce secteur 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.

3. Dans la zone N, tous secteurs compris :

3.1. 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.

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

4. 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 à l'exception des parcs éoliens,
- les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées,
- si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalent sur l'unité foncière.

5. Dans les secteurs identifiés comme « Remontées de nappes » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

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 fil d'eau de la voie existant.

1. Dans le secteur Nh uniquement :

La hauteur des constructions jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 9,00 mètres.

2. Dans le secteur Nj uniquement :

La hauteur des constructions jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 3,00 mètres.

3. Dans la zone N, tous secteurs compris :

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

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

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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

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

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres de l'alignement.

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

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



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

Note :

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

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

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 7 mètres des berges de la Vienne.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Pour les constructions implantées à moins 7 mètres des berges de la Vienne, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

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

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

1. Dans les secteurs Nh et Nj uniquement :

- 1.1. Les annexes doivent être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.
- 1.2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans le secteur Nh uniquement :

- 1.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.
- 1.2. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée.
- 1.3. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes est limitée à 20 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

2. Dans le secteur Nj uniquement :

L'emprise au sol des abris de jardin en bois est limitée à 12 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

3. Dans la zone N, tous secteur compris :

- 3.1. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 3.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.



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

1. Dispositions générales :

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

2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

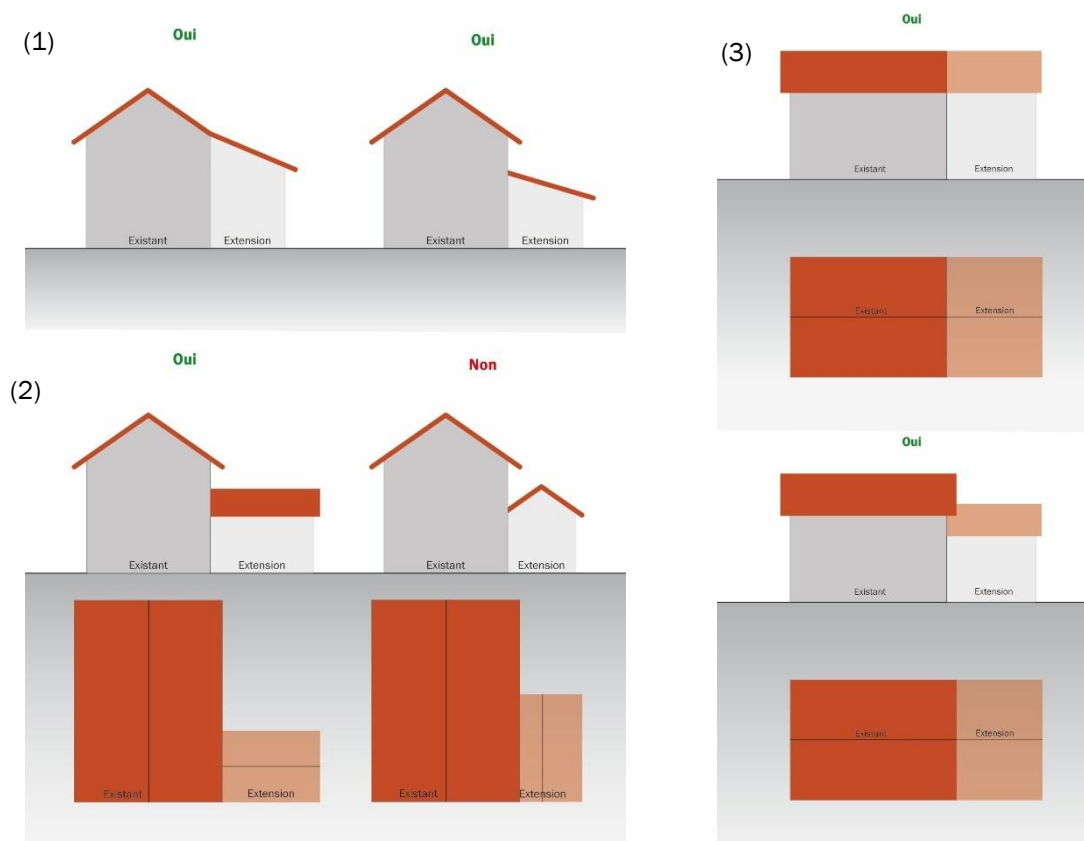
3. Formes des toitures :

3.1 Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

3.2 Dans le secteur Nh uniquement :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction principale et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les toitures des extensions en toit plat ne doivent pas porter concurrence à la construction principale et l'acrotère de l'extension ne devra pas dépasser l'égout de la construction principale.
- Les toitures des extensions à 1 pan peuvent présenter une pente différente de la pente de la toiture existante si la pente est supérieure à 25° (1),
- Dans le cas d'une extension à 2 pans celle-ci doit être implantée perpendiculairement à la construction existante (2) ou être implantée dans le prolongement de la construction existante (3).





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

3.3 Dans le secteur Nj uniquement :

- Les toitures doivent être à deux pans ou à un pan.

4. Couleurs et aspect des matériaux :

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

4.2. Façades :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, colombages doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone, le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.
- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte claire, le blanc et le gris sont à proscrire.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée ou bac acier en façade sur rue sont interdits
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites, à l'exception des trompe-l'œil.



4.3. Toitures :

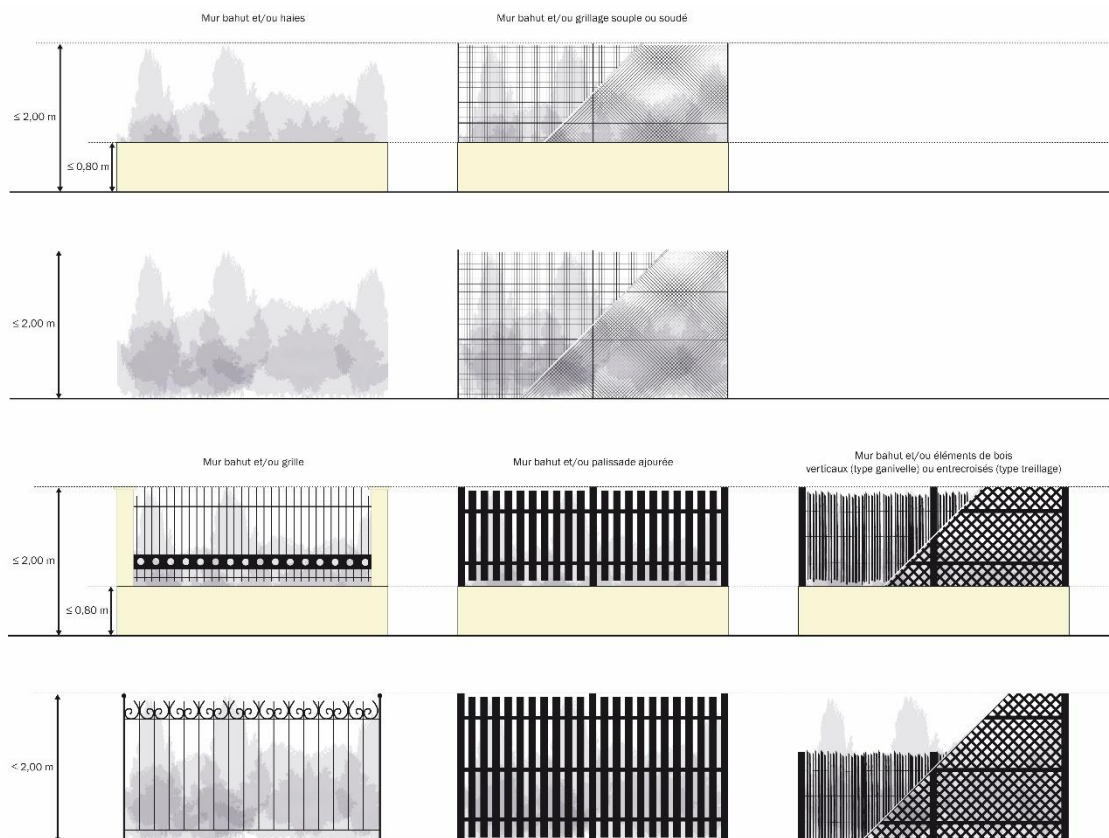
- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun. Les tons noirs et anthracites sont interdits sauf en cas d'utilisation de matériaux dont il s'agit du ton naturel (ardoise naturelle, zinc naturel, ...)
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).
- L'ensemble de ces règles d'aspect des toitures ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, aux vérandas, aux couvertures de piscines, aux toitures végétalisées et aux parties de toitures vitrées.

5. Clôtures :

5.1 Dans le secteur Nh uniquement, en bordure de l'emprise publique :

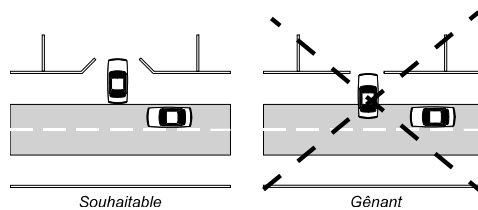
- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers n'est pas règlementée.
Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
 - Un muret de pierre locale, de brique ou de maçonnerie enduite de ton identique à la construction principale d'une hauteur maximale de 80 cm.
 - Un grillage souple ou soudé, les panneaux rigides ne sont pas autorisés.
 - Un grilles métallique ajourée à barreaudage vertical.
 - Une palissade ajourée composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximale de 120 cm.
 - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
 - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**





- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être implanté en retrait d'au moins 3,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



5.2. Dans le secteur Nj uniquement :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être constituées de grillage de couleur verte doublées ou non Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**

5.3 Dans la zone N, tous secteurs compris

- Les murs pleins ou ajourés sont interdits.
Toutefois, les murs pleins ne seront autorisés qu'en remplacement d'un mur de clôture préexistant ou dans la continuité d'un mur de clôture existant. Ils comporteront obligatoirement une couvertine en tuile, brique ou pierre.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau., les clôtures doivent être démontables.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».**

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

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

1. Dans le secteur Nh uniquement :

1.1. Tout projet de construction devra réserver une surface non imperméabilisée minimum de :

- 10 % de son emprise foncière pour les unités foncières d'une surface inférieure à 250m²,
- 20% de son emprise foncière pour les unités foncières d'une surface supérieur ou égale à 250m².

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

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

II-3-b- Aménagement paysager

1. Dans le secteur Nh uniquement :

40 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espaces verts.

Ces aménagements doivent contribuer à la bonne insertion des constructions dans le tissu urbain



2. Dans la zone N, tous secteurs compris :

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

3. 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 :

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

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

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

1. 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.

Le nombre de places de stationnement minimum exigée est précisé au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement ».**

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

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

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

3. 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.

4. 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.



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

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

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

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

2. Eaux pluviales :

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

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

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

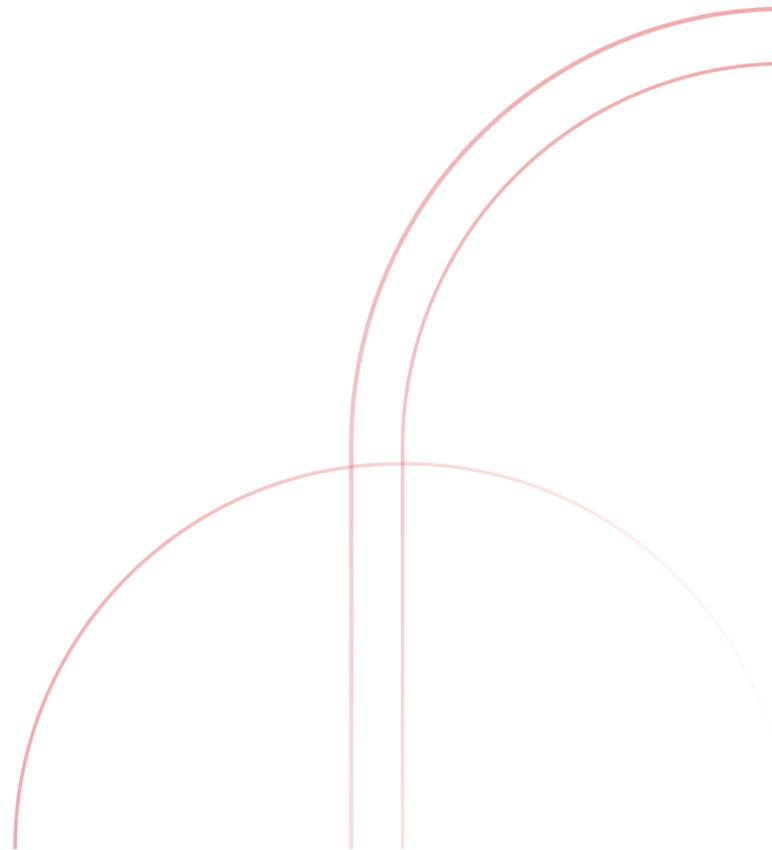
1. Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, les réseaux câblés et la réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doivent être enterrés.

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



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.

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

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

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre 1er 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 L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés sur le règlement graphique.

Les éléments bâtis identifiant les constructions ayant une identité particulière sont repérés aux plans 3E et 3F du PLU.

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

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

Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19 CU

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 (plans d'eau, éléments boisés, ...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.



Titre VIII.

Emplacements réservés
aux voies et ouvrages
publics, aux
installations d'intérêt
général et aux espaces
verts



Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage.

Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

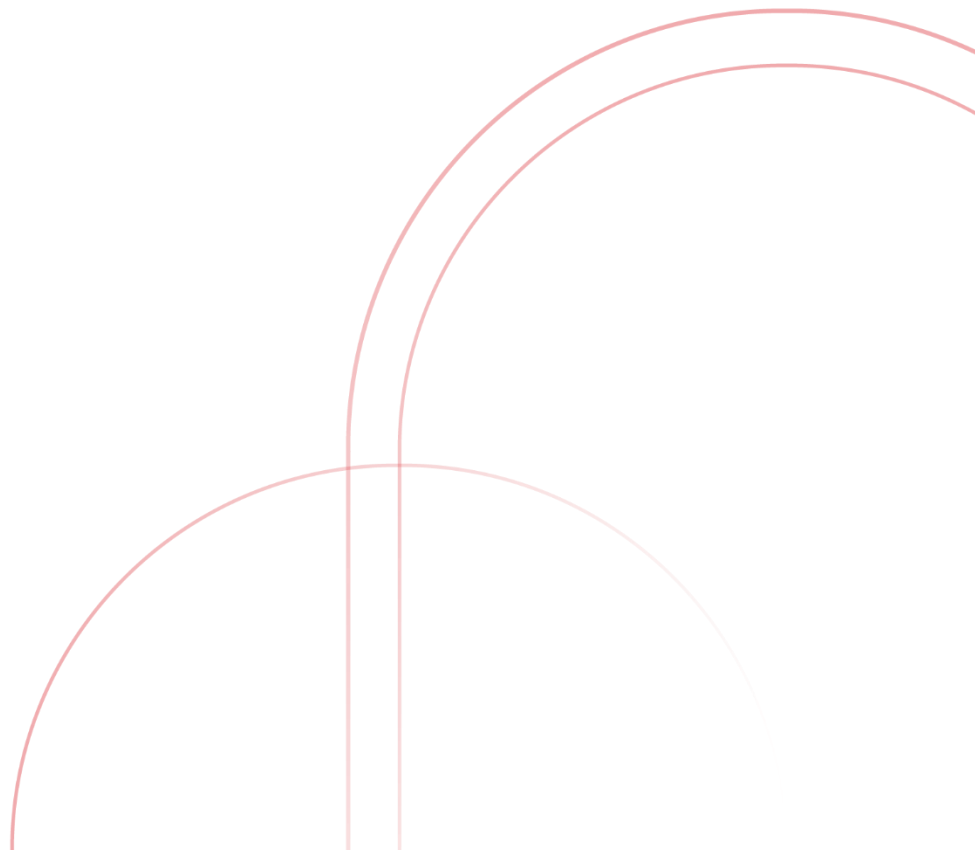
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.



Titre IX.

Annexe :

1. Stationnement



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

NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

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

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Les normes de stationnement à respecter s'imposent y compris en cas de changement de destination.

Dans le cadre d'un programme de logements, la délimitation des places de stationnement doit être conçue de manière à permettre un accès direct et aisé à chacune des places.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

NORMES POUR LES DEUX-ROUES

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 1,5 mètre carré.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

1. Pour les constructions à destination d'habitation

Habitation collective :

- studio et T1 : 1 place de stationnement par logement,
- T2 : 2 places de stationnement par logement,
- T3, T4 et T5 : 2 places de stationnement par logement,
- supérieur à T5 : 3 places de stationnement par logement.

Les constructions d'habitation collective devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu par logement.

Habitation individuelle :

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



2. Pour les constructions à destination de bureaux, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher de construction et au maximum 5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher de construction.

Les constructions à usage de bureaux (y compris les constructions publiques) devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

3. Pour les constructions à destination d'industriels

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

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

Dans le Parc Ouest (zones UY et 1AUY), il est en outre exigé 1 place de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher d'entrepôt déclaré.

Les établissements industriels devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

4. Pour constructions à destination d'établissements de santé et d'action sociale

Etablissements hospitaliers et cliniques :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu pour 2 lits.

Foyers des personnes âgées :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu pour 3 lits.



5. Pour les constructions à destination de commerces et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Commerces de 0 à 100 mètres carrés de surface de plancher :

- 2 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Commerces de 100 à 1000 mètres carrés de surface de plancher :

- 3 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Commerces supérieurs à 1000 mètres carrés de surface de plancher :

- 5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Les commerces supérieurs à 1000 mètres carrés de surface de plancher devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

Hôtels et restauration

Une place de stationnement par chambre

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

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

6. Pour les constructions à destination d'établissements d'enseignement

Etablissements du premier degré

- 2 places de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré

- 2 places de stationnement par classe.

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

- 25 places de stationnement pour 100 personnes

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu pour 2 élèves.

7. Salles pour les spectacles et réunions

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



Titre IX.

Annexe :

2. Liste des végétaux préconisés

(source : Png de La Forêt
d'Orient)





Parc régional de la Forêt d'Orient

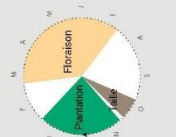
GUIDE DES ESSENCES VÉGÉTALES

Liste des espèces d'arbres et d'arbustes indigènes ou naturalisés (introduits par l'homme depuis longtemps et se comportant comme une espèce indigène) existant dans le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

Ces arbres et arbustes peuvent être implantés lors de mise en place de haies vives, de bosquets paysagers, de basements ponctuels (brise-vent...).

TYPE DE SOL

- T Tolérant
- C Calcaire
- ☀ Chaud et très sec
- ☁ Sec
- ☔ Pas trop humide
- ☔ Non inondé ni saturé en eau
- ☔ Humide
- ☔ Très humide
- ☔ Inondé
- ☔ Riche et profond



Boisau verticillé <i>Salix purpurea</i>	Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	Cytise <i>Laburnum anagyroides</i>	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i>	Noyer commun <i>Juglans regia</i>	Poirier sauvage <i>Pyrus communis</i>	Saule marsault <i>Salix caprea</i>	Vierne obier <i>Malvastrum</i>
Baumeaudier <i>Crataegus arvensis</i>	Charme commun <i>Quercus robur</i>	Comouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	Genêt à balais <i>Genista saspinea</i>	Noisetier <i>Corylus avellana</i>	Peuplier tremble <i>Populus tremula</i>	Saule fragile <i>Salix fragilis</i>	Vierne mancième <i>Malvastrum</i>
Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>	Griottier <i>Prunella spinosa</i>	Comouiller mâle <i>Cornus mas</i>	Ficusain d'Europe <i>Ficus virens</i>	Nerprun purpâtre <i>Rubus fruticosus</i>	Peuplier noir <i>Populus nigra</i>	Saule cendré <i>Salix cinerea</i>	Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i>
Subspine à deux styles <i>Crataegus binnata</i>	Cerisier de Sainte Lucie <i>Prunella spinosa</i>	Cornier <i>Sorbus domestica</i>	Ficelle commun <i>Ficus virens</i>	Néflier <i>Malus sylvestris</i>	Peuplier grisard <i>Populus canescens</i>	Saule blanc (osier blanc) <i>Salix alba</i>	Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>
Aubépine à un style <i>Crataegus monogyna</i>	Cerisier à grappes <i>Prunella spinosa</i>	Cognassier <i>Cydonia oblonga</i>	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	Mérissier/cerisier commun <i>Prunella spinosa</i>	Peuplier blanc <i>Populus alba</i>	Saule à trois éamines <i>Salix tripartita</i>	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>
Aleizer terminal <i>Sorbus torminalis</i>	Camérisier des haies <i>Crataegus laevigata</i>	Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>	Erable plane <i>Acer platanoides</i>	If commun <i>Taxus baccata</i>	Orme lisse/cifus <i>Ulmus laevis</i>	Prunier myrobolan <i>Prunella domestica</i>	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>
Alezer blanc (blanchier) <i>Sorbus alba</i>	Buis <i>Buxus sempervirens</i>	Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i>	Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	Haux <i>Malus sylvestris</i>	Orme champêtre <i>Ulmus campestris</i>	Prunellier <i>Prunella spinosa</i>	Sorbier des oiseaux <i>Sorbus aucuparia</i>
Alène d'Europe <i>Ulmus europaeus</i>	Bourdaine <i>Fraxinus excelsior</i>	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	Épine vierne <i>Rosa canina</i>	Hêtre (hêtre d) <i>Fagus sylvatica</i>	Orme blanc/des montagnes <i>Ulmus glabra</i>	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	Saule pourpre <i>Salix purpurea</i>



Guide des essences végétales

ARBRES ET ARBUSTES

LA HAIE CHAMPÊTRE

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

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

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



Les avantages

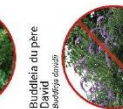
HAIE MIXTE

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

CONSEILS DE PLANTATIONS

Les plants devront être espacés de :
 - 50 cm pour obtenir une haie très dense (à privilégier pour une haie taillée);
 - 60 cm pour obtenir une haie dense (à privilégier pour une haie à haie vive);
 - 80 cm pour obtenir une haie moins dense (à privilégier pour une haie vive);

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



PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

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

Fiorée à feuilles d'arbutum <i>Erigeron annuus</i>	Ambrisie à feuilles d'arbutum <i>Ulex europaeus</i>	Symphonie à fruits <i>Syrphocorydon albus</i>
Sainton d'Espagne <i>Galium aparine</i>	Mafonia faux-houx <i>Medicago lupulina</i>	Mousse sans nom <i>Empetrum nigrum</i>
Solidage du Canada <i>Solidago canadensis</i>	Burdock du père <i>Leontodon autumnalis</i>	Pain de sucre <i>Agropyron amethystinum</i>
Renouée du Japon <i>Rhynchospora japonica</i>	Sumac nain <i>Rhus typhina</i>	Aster de Nouvelle-Angleterre <i>Syrphocorydon albus</i>
Robinier faux-acacia <i>Robinia pseudoacacia</i>	Grasse à larges feuilles (pois vicia) <i>Vicia cracca</i>	Aster des jardins / Aster de Virginie <i>Syrphocorydon albus</i>
Erable nain <i>Acer palmatum</i>	Aster à feuilles d'arbutum <i>Syrphocorydon albus</i>	Aster à feuilles d'arbutum <i>Syrphocorydon albus</i>
Alentris (Faux Vernis du Japon) <i>Alnus incana</i>	Aster à feuilles d'arbutum <i>Syrphocorydon albus</i>	Aster à feuilles d'arbutum <i>Syrphocorydon albus</i>
Erable du Canada <i>Acer canadense</i>	Aster à feuilles d'arbutum <i>Syrphocorydon albus</i>	Aster à feuilles d'arbutum <i>Syrphocorydon albus</i>

PAILLAGE

Pourquoi pailler ?
 - Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Comment procéder ?
 - Un emplacement délimité : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une brousse ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Pourquoi pailler ?
 - Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Comment procéder ?
 - Un emplacement délimité : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une brousse ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Pourquoi pailler ?
 - Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Comment procéder ?
 - Un emplacement délimité : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une brousse ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Pourquoi pailler ?
 - Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Comment procéder ?
 - Un emplacement délimité : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une brousse ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Pourquoi pailler ?
 - Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Comment procéder ?
 - Un emplacement délimité : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une brousse ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Pourquoi pailler ?
 - Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Comment procéder ?
 - Un emplacement délimité : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une brousse ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Pourquoi pailler ?
 - Maintenir l'eau dans le sol : le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

Comment procéder ?
 - Un emplacement délimité : Une fois la zone à pailler délimitée, installer une brousse ou décaisser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone.
 - Le sol nettoie et travaille au préalable : Le sol doit être parfaitement désherbé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost avant la mise en place.

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT ET D'ENTRETIEN

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau. La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes tiges arquées couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantes parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

Nous contacter
 Parc naturel régional de la Forêt d'Orient
 Maison du Parc 10920 - Jézeu
 Aube en Champagne (France)
 Tél : 03 25 43 13 88
 info@pnfo.org / www.pnr-foret-orient.fr
 E : direction@pnfo.org
 P : 03 25 43 13 88

Création d'un contraste intéressant avec un arbuste au feuillage sombre inséré dans une masse de cornouillers

Création d'un contraste intéressant avec un arbuste au feuillage clair inséré dans une masse de cornouillers



Titre IX.

Annexes :

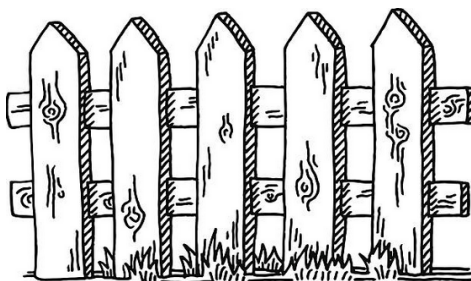
3. Fiches outils du SCoT des Territoires de L'Aube

« La clôture et le jardin »

« L'intégration du bâti agricole et viticole
dans le paysage »



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

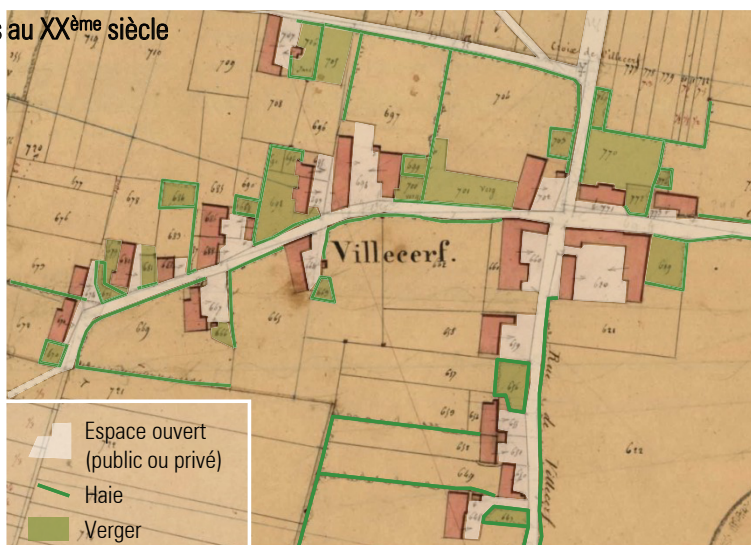
En principe, les clôtures ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable. Cependant, les clôtures non-agricoles doivent faire l'objet d'une **demande de Déclaration Préalable (DP)** dans les abords des monuments historiques, dans les sites patrimoniaux remarquables (ZPPAUP, AVAP...) ou dans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



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

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

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

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

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



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



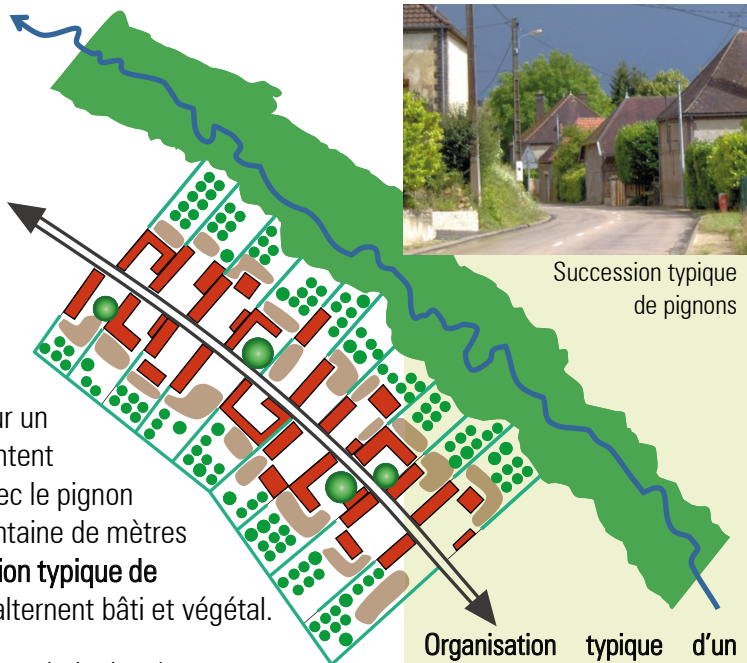
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

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

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

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

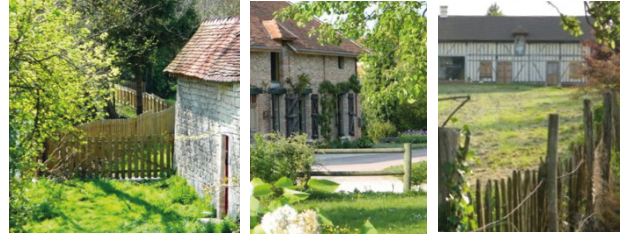


La clôture : Comment choisir

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.

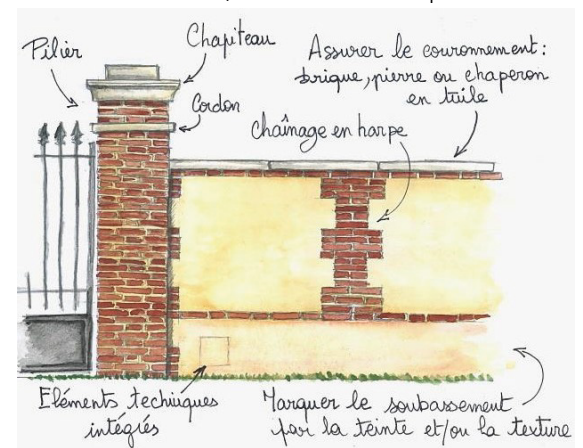
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

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

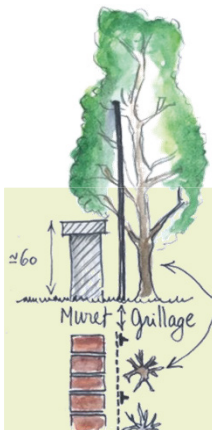


S'inspirer des modèles locaux pour éviter les murs monotones, massifs ou excentriques



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.

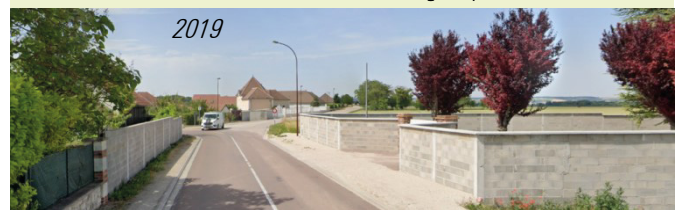
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

- 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.

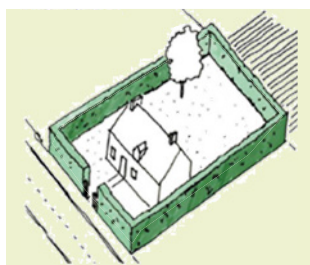
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

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 ».

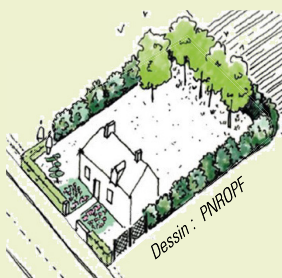
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès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

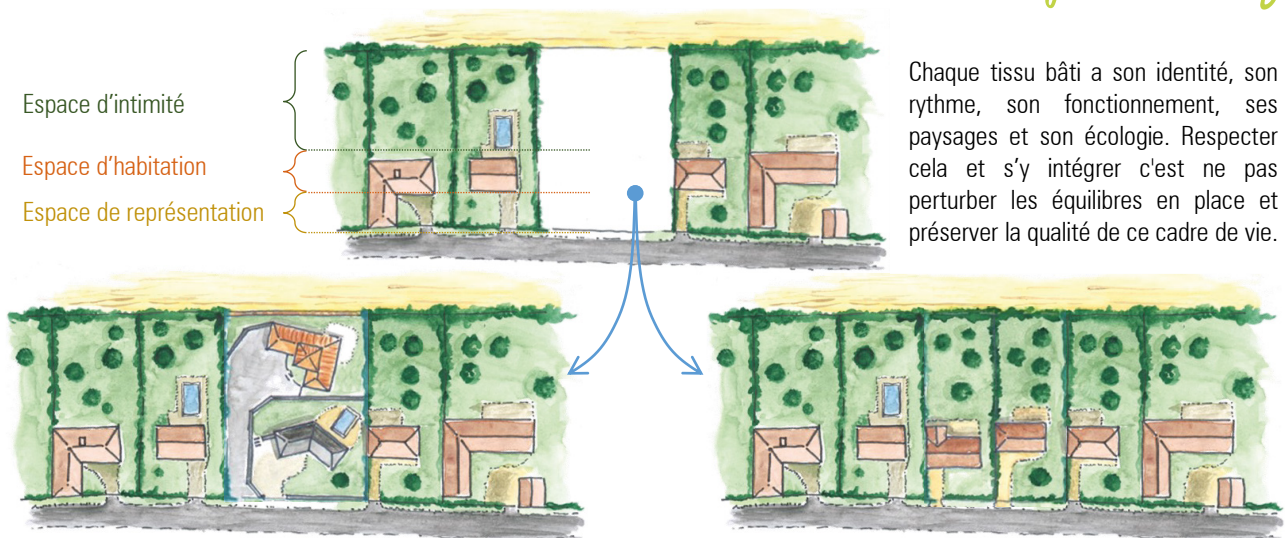
S'intégrer à la trame paysagère et écologique en place

- 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.

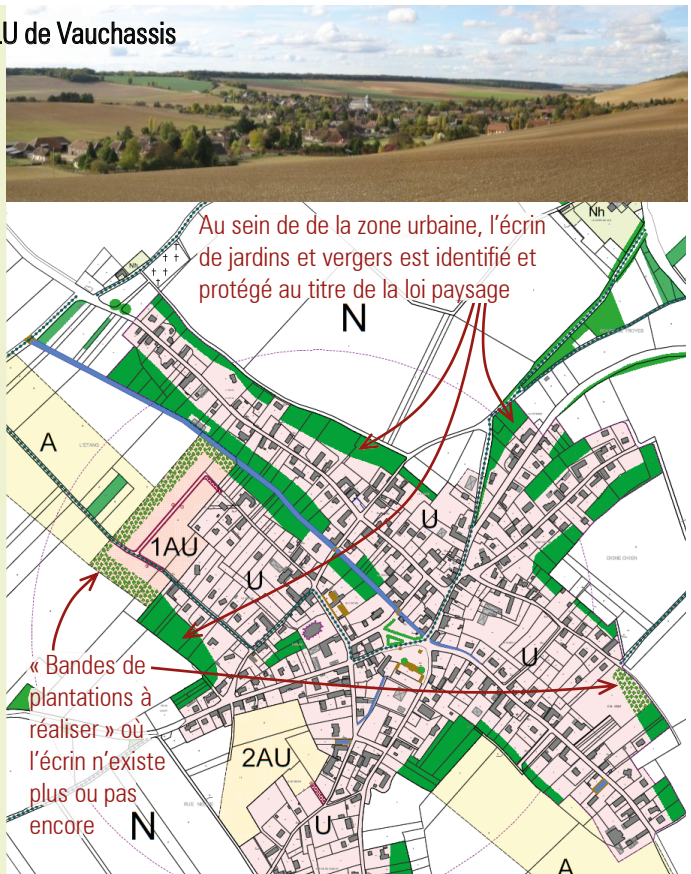
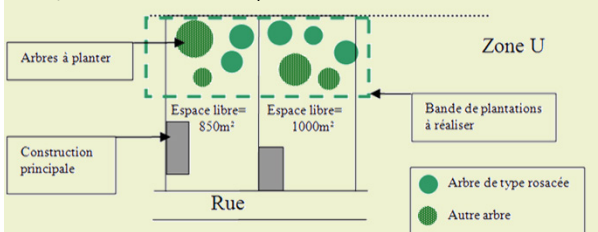
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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 m² d'espace libre. Au moins la moitié de ces arbres à planter devra être de type rosacée (famille des fruitiers, arbres à fleurissement printanier)(voir schéma ci-dessous). La conception du parcellaire (profondeur des lots) devra favoriser ces plantations.*



Au sein de de la zone urbaine, l'écrin de jardins et vergers est identifié et protégé au titre de la loi paysage

« Bandes de plantations à réaliser » ou l'écrin n'existe plus ou pas encore

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 :

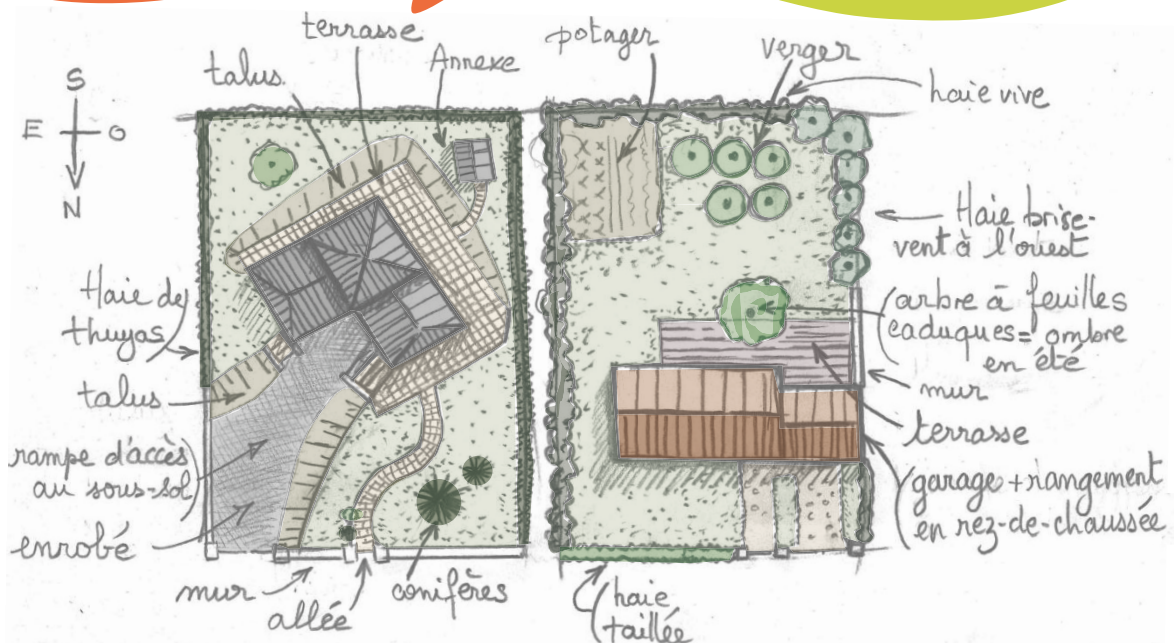
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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

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.



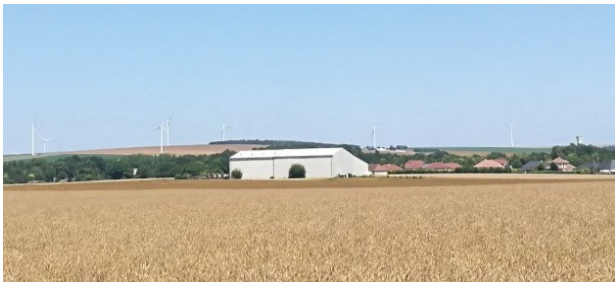
Lorsqu'il n'est pas possible de s'installer à proximité de l'exploitation, pour des raisons de taille de bâtiment, d'impératifs techniques, de respect d'un périmètre d'éloignement..., une implantation isolée peut être envisagée. Formes et couleurs du bâti traditionnel peuvent toujours être pris comme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

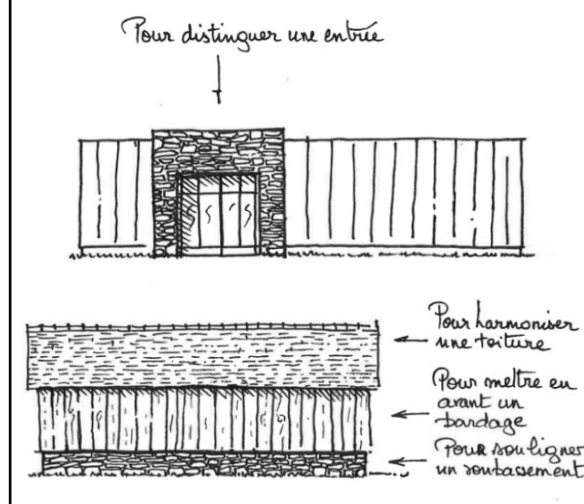
Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.



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

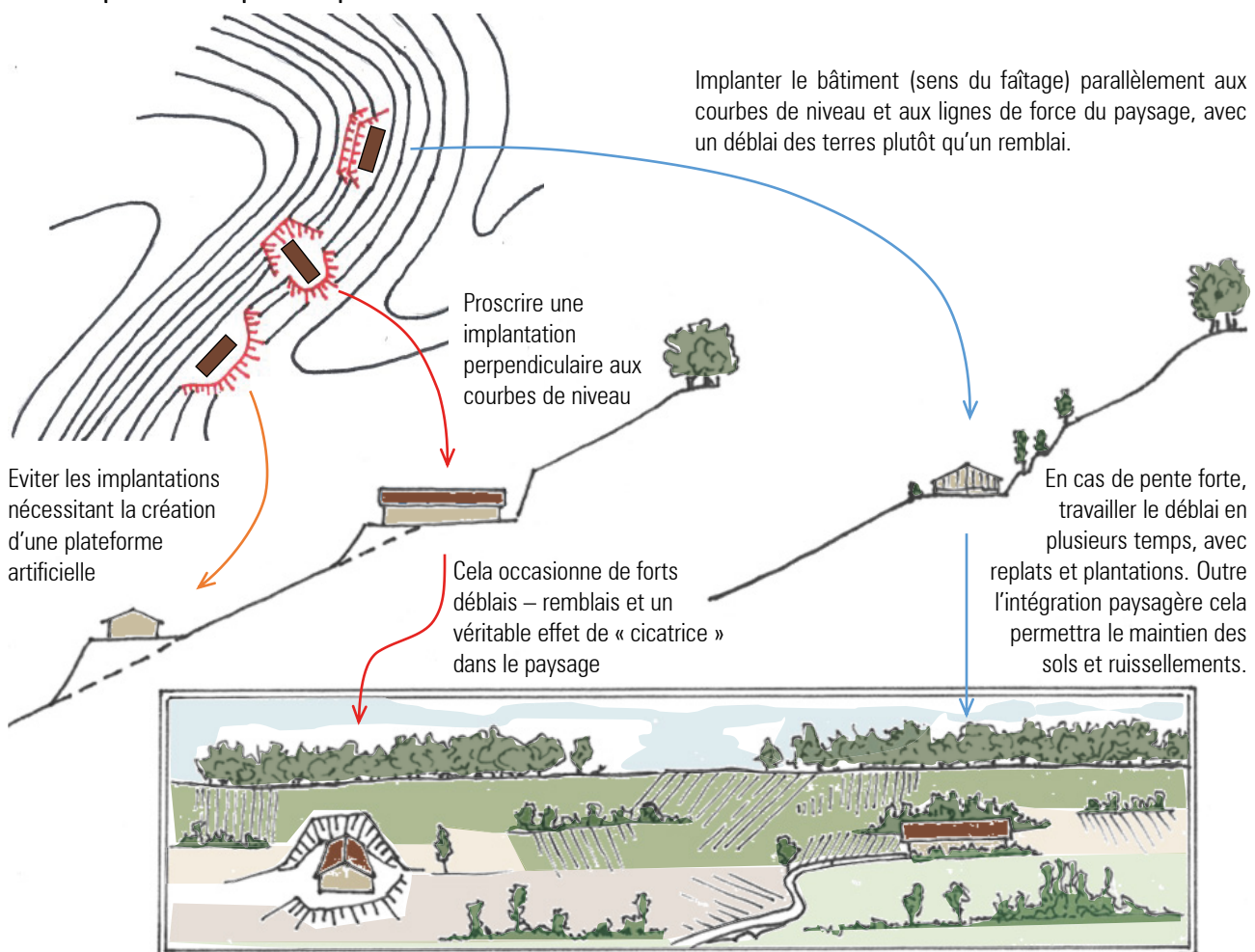
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée**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

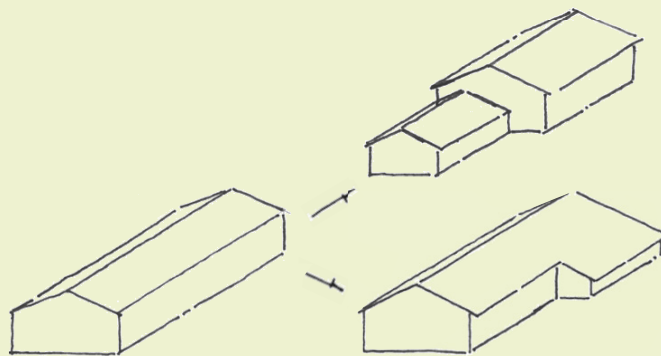
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec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

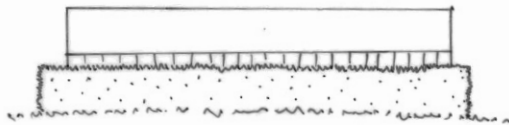
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

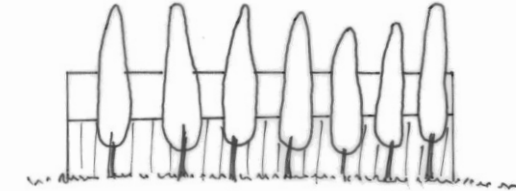
Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



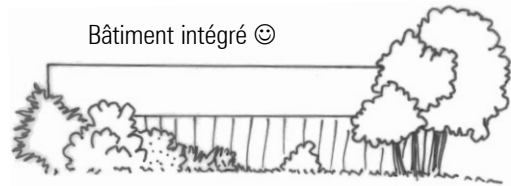
Bâtiment signalé ☹



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

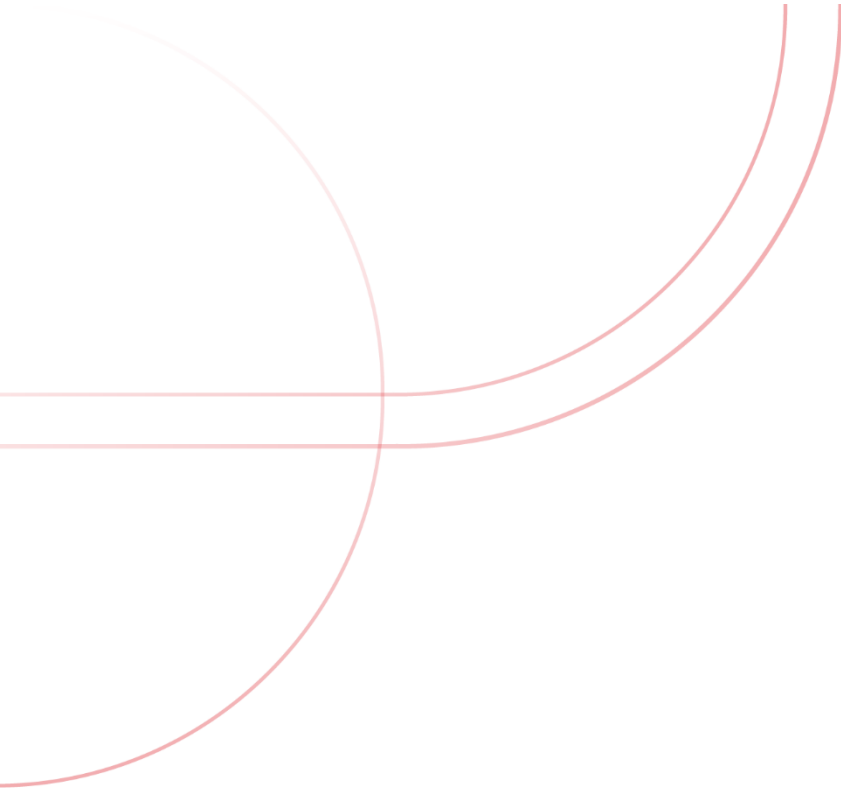


Photo : CAUE, Jura



Photo : Chambre d'agriculture 41

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



www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

