Pièce n°3A

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : SAINT-POUANGE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
En date du 18 décembre 2025
Approuvant la révision du PLU

Prescription de la révision du PLU le 14 Avril 2023
PLU approuvé le 18 Mars 2014

Dossier du PLU réalisé par :

Perspectives

PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ____ 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE ____ 11

Zone UA ____ 12
Zone UE ____ 24
Zone UY ____ 31

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ____ 38

Zone 1AU ____ 39

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ____ 50

Zone A ____ 51

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ____ 57

Zone NHY ____ 58
Zone N ____ 61

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER ____ 67

TITRE VII - ARTICLE L151-19 CU ____ 69

TITRE VIII - ARTICLE L151-38 CU ____ 71

TITRE IX - ANNEXES ____ 73

Fiches outil du SCoT des Territoires de l'Aube « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage

Fiches outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »

Titre I.

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

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

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

(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 ;

Par délibération en date du 19 octobre 2012, la commune a décidé de soumettre à déclaration préalable les clôtures sur tout le territoire.

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

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

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

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

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

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

D.1. Camping

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

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

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

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

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

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

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

D.5. Caravanes

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

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

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

F) Permis de démolir

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

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

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

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

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

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

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

La commune a décidé de soumettre à permis de démolir TOUTES démolitions sur le territoire par délibération du 19 octobre 2012.

G) Archéologie préventive

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

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

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

H) Réseaux

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

I) Loi sur l'eau

Tout projet d'une superficie supérieure de 1 000 m^2 est soumis à la loi sur l'eau.

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 trois 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 CU),
- zones agricoles « A » (Articles R.151-22 et R.151-23 CU),
- zones naturelles et forestières « N » (Articles R.151-24 et R.151-25 CU).

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

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

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

Il s'agit de :

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

La zone UE est une zone urbaine qui comprend les équipements publics de la commune en cœur de bourg.
La zone UE comprend **un secteur UEc** destiné aux activités du campus agricole Charles Baltet et du Campus Terre de l'Aube.

La zone UY est une zone d'activités principalement destinée aux activités économiques.

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

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à permettre, à court terme, la réalisation d'opérations d'aménagement dans les conditions fixées par le règlement (opérations s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'ensemble de la zone, modalités de participation des constructeurs au financement des équipements, seuil minimum pour une opération, etc...).

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

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques et repérées par un indice commençant par la lettre A.

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

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

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques et repérées par un indice commençant par la lettre N.
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

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

*La zone N comprend également des **secteurs Nh** qui correspondent aux habitations isolées de la zone naturelle.*

Il existe également *une zone NHY* qui correspond aux activités des aires d'autoroute.

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

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

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

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

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

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La notion de **construction** recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
  Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **L'extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci (moins de 50% de l'emprise de la construction existante). L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (moins de 50% de l'emprise de la construction existante).

- Une **emprise au sol** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Le terrain ou unité foncière** : Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

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

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R. 151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
• Commerce de détail[1] • Commerce de gros[2] si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle…) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma	• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services[3] • Activité artisanale avec showroom[4] • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros[2] sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle[5] • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier… • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés…, ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)
2 Vente entre professionnels
3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie…, cordonnerie, réparation, salon de coiffure….
4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher
5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa…)

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UA

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

La zone est concernée par les zones humides au titre de la Loi sur l'eau et par les zones à dominante humide identifiées par la DREAL.

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

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

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

Elle est également soumise au phénomène de débordements de nappes et d'inondations de caves.

Certains secteurs de la zone UA est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit des conditions particulières d'aménagement et d'équipement du secteur concerné.

Une partie de la zone est concernée par des éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par des SUP relatives au transport de gaz. Pour cela, sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

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 installations et constructions à destination :

- D'exploitation agricole et forestière
- De commerce selon la définition du SCoT en page 8,
- De salle d'art et de spectacles
- D'équipements sportifs
- De lieux de culte
- D'autres équipements recevant du public
- D'entrepôt
- De bureaux
- De centre de congrès et d'exposition
- De cuisine dédiée à la vente en ligne

Dans les zones à dominante humide au titre de la Loi sur l'Eau, telles qu'elles sont délimitées sur le règlement graphique, les constructions de toute nature sont interdites.

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

Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme 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.

Sont également interdits :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs,...) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, à l'exception des terrains d'accueil du camping à la ferme situés à proximité d'une exploitation agricole.
- Les dépôts de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.

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'industrie qui n'engendrent 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 économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entrainer pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire suffisant pour se prémunir des remontées de nappes.

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.
Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées. Dans le cadre de la création d'un accès, la partie à supprimer devra être replantée à surface et linéaire équivalent

Dans les espaces soumis au risque de remontées de nappes et débordements de caves tels qu'ils sont identifiés en annexe du PLU, les piscines ne sont autorisées qu'à la condition que le risque ait bien été pris en compte.

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

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

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

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

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu.

Les constructions à fonction de stockage sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à une activité implantée sur le même terrain et que leur emprise au sol soit inférieure à 100 m^2.

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

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

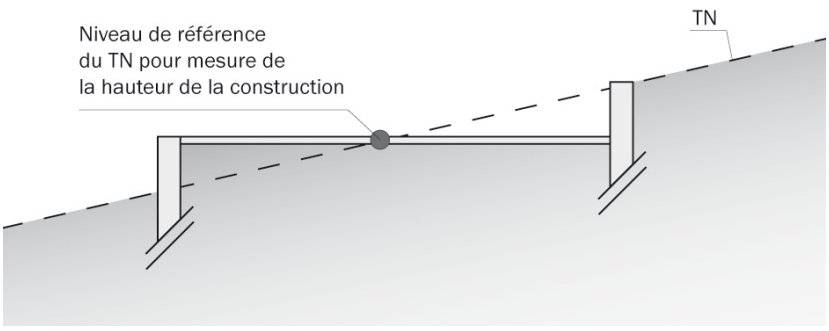
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

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

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à un gabarit en R+1+combles aménageables à 5,0 mètres à l'égout du toit ou à 4,0 mètres à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions annexes ne dépassant pas 20 m^2 d'emprise au sol, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 4,0 mètres.

- Le niveau de plancher inférieur ne peut excéder une côte de 0.80 mètres au-dessus du terrain naturel (TN), mesurée du point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au contact du point médian avec la ligne de pente. (voir schéma ci-contre).



<u>Ces règles ne s'appliquent pas :</u>

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5 mètres.

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

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité, ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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

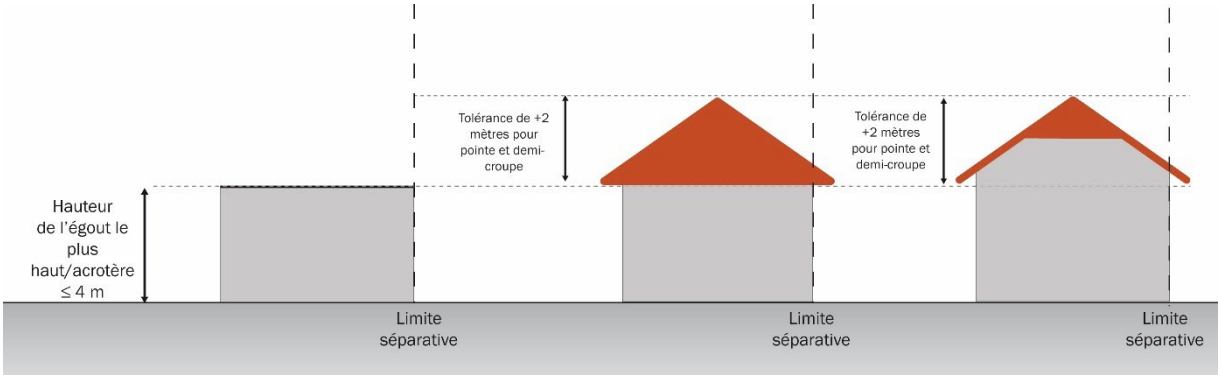
Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions (à l'exception des annexes ne dépassant pas 20 m^2 d'emprise au sol) doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s). Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires peut être accordée pour les constructions dont les pignons comportent une pointe ou une demi-croupe.



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives.

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Les annexes ne doivent pas être implantées sur plus de deux limites séparatives

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

- La distance séparant des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 8 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de l'unité foncière.
- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.
- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée en espace jardin sur l'unité foncière dans la limite de 50 m^2 maximum.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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.

Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

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

Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard,...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.
- Les installations techniques liées à la construction (climatiseurs, cuves de récupération d'eau, pompes à chaleur,...) ne doivent pas être visibles depuis la voie publique ou doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion paysagère à la construction.

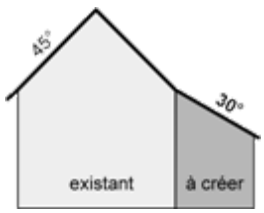
Caractéristiques et couleurs des constructions :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. De manière générale, les couleurs criardes sont proscrites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés, peints ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent de préférence respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.
- Sur les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme telles qu'ils sont repérés sur le règlement graphique, lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
  - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
  - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).

Toitures :

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35 et 45°.
- Les toitures présenteront des couleurs de type rouge vieilli, brun ou terre-cuite. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux équipements solaires et photovoltaïques ou aux parties vitrées de toiture ainsi qu'aux toitures végétalisées.
- Les toitures existantes ne respectant pas ces dispositions pourront être réhabilitées ou étendues conformément à leurs dispositions d'origine.
- En outre, en cas d'extension de type véranda ou toit terrasse, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.

Exemple :



Clôtures :

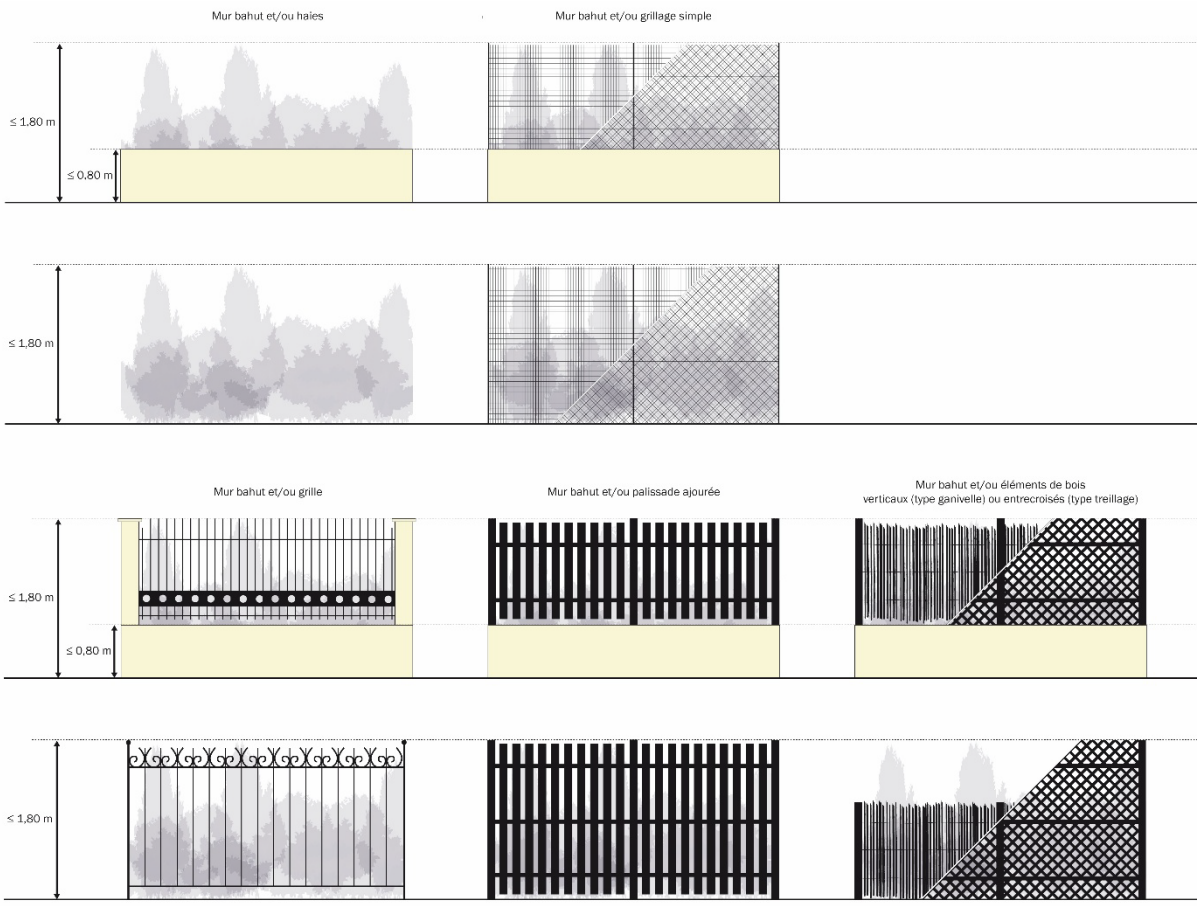
En bordure des emprises publiques :

Sur les emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,80 mètre.
  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 sauf pour un mur ou muret supportant des éléments techniques (boitier électrique, boite aux lettres, etc...) et pour une longueur totale de 2,00 mètres maximum.

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - Un grillage sur potelets minces,
  - Une grille métallique à barreaudage vertical,
  - Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
  - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
  - Une haie végétale.



- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

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

– Dans tous les cas, les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » annexée au titre IX du présent règlement.

Constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public tels que château d'eau, transformateur, etc... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur location et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

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

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

- 30 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

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

II-3-b- Aménagement paysager

- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
  - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
  - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
  - Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
  - L'utilisation d'essences locales et assimilables est à privilégier

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

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

- Les constructions à destination d'industrie doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- Les aires de stationnement doivent comporter un aménagement végétal.

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

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

- 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 exigé est de :
    - 2 places de stationnement par logements pour les constructions à destination d'habitation en plus du stationnement couvert (type garage) s'il existe sauf pour les logements sociaux.
    - Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services :
        - 0 en dessous de 50 m^2 de surface
        - 2 places par tranche de 50 m^2 au-dessus de 50 m^2 de surface
    - Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil des salles et équipements
    - Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires le nombre de places sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil des salles et équipements

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

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

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, la voirie interne ne peut comprendre plus de 3 accès sur la voirie publique existante.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la bande de roulement, afin de ne pas gêner la circulation.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles susvisées s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

Voirie :

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

- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 6,00 mètres. Cependant, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 5 lots ou en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 4,50 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future et sous réserve que leur longueur soit inférieure à 80,00 mètres.

- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse de plus de 40,00 mètres de longueur doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures de tourner.

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comprendre une desserte interne correspondant à son importance et permettant notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

- 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.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

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

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

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir du fait des conditions de leurs utilisation notamment à l'occasion de 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.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
  De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

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

- Le rejet des effluents d'origine non domestique dans le réseau public est interdit.
- Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté. Dans les lotissements, les eaux pluviales doivent être recueillies sur l'assiette du projet.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Protection contre l'incendie :

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

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

Electricité – téléphone – réseaux câblés :

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

Exceptions :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UE

La zone UE est une zone urbaine qui comprend les équipements publics de la commune en cœur de bourg.
La zone UE comprend un secteur UEc destiné aux activités du campus agricole Charles Baltet et du Campus Terre de l'Aube.

La zone est concernée par les zones humides au titre de la Loi sur l'eau et par les zones à dominante humide identifiées par la DREAL.

La zone est concernée par l'aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

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

Elle est également soumise au phénomène de remontées de nappes et de débordements de caves.

Une partie de la zone est concernée par des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

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

Dans toute la zone UE, secteur UEc compris

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

- Aux abords des voies bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites (voir document « Annexe bruit » du P.L.U).

Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides au titre de la Loi sur l'Eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

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

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 affections des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans la zone UE, secteur UEc compris, sont autorisées les constructions et installations à destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans le secteur UEc uniquement, sont également autorisées les constructions et installations à destination :

- D'habitation si elles sont nécessaires pour les logements de fonction, le gardiennage et l'internat du campus.

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

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

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

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

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

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

- Dans la zone UE, secteur UEc exclu :

  La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à un gabarit en R+1+combles aménageables à 5,0 mètres à l'égout du toit ou à 4,0 mètres à l'acrotère.

- Dans le secteur UEc uniquement :
  La hauteur de toutes les constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions actuellement existantes.

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

- Dans la zone UE, secteur UEc exclu :

  Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des voies.

- Toutefois, aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

- Dans le secteur UEc uniquement :
  Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Dans le secteur UEc uniquement :

  Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

  Dans la zone UE, tous secteurs compris :

  Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

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

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

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

Aspect extérieur

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

Forme :

- Les constructions et installations doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
    - Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux équipements solaires et photovoltaïques ou aux parties de toitures vitrées ainsi qu'aux toitures végétalisées.
    - Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

- Les murs pleins ou ajourés de toute hauteur sont interdits.

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

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

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

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

- Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

II-3-b- Aménagement paysager

- Les constructions et les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement exigé sera déterminé en tenant compte des besoins en matière d'accueil du public et du personnel nécessaire pour le bon fonctionnement des équipements.

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)

- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Les voies et cheminements piétons en impasse doivent être évités. En cas contraire, un aménagement devra être réalisé en partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations ne nécessitant pas de desserte par la voirie.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

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

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions existantes.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- 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.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

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

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

Alimentation en eau potable :

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir du fait des conditions de leurs utilisation notamment à l'occasion de 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.

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

Protection contre l'incendie :

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

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

Assainissement :

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- Le rejet des effluents d'origine non domestique dans le réseau public est interdit.
- Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté. Dans les lotissements, les eaux pluviales doivent être recueillies sur l'assiette du projet.
- 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)

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UY

La zone UY est une zone d'activités principalement destinée aux activités économiques.

La zone est concernée par l'aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.
Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

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

Elle est également soumise au phénomène de remontées de nappes et de débordements de caves.

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

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I-2,

- Au sein de la destination : Equipements d'intérêt collectif et de services publics : les lieux de culte,

- Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides au titre de la Loi sur l'Eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, ou dans les espaces concernés par les débordements de nappes et inondations de caves tels qu'ils sont repris en annexe du PLU, sont interdits les sous-sols.

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

Sont autorisés les constructions et installations à destination de :

- Logements s'ils sont nécessaires au gardiennage d'une activité autorisée dans la zone et à condition d'être compris dans le volume bâti de l'activité et dans la limite de 80 m^2 d'emprise au sol,
- Exploitation agricole,
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau.

Sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

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

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

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

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 10 mètres.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être comprises dans le volume bâti du bâtiment d'activité.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Cependant les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 4 mètres.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ainsi que la surface au sol imperméabilisée ne doivent pas dépasser 60 % de la surface du terrain
- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

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

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

Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Forme :

- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 10° par rapport au terrain naturel.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
  -
  - soit des matériaux d'au moins deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites),
  - soit des jeux de décrochement de volume.

Toitures :

- Les toitures seront de tons rouge foncé à brun
- Cette règle ne s'applique pas aux panneaux photovoltaïques et ouverture en toiture type verrière, velux ou panneaux transparents.

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux équipements solaires et photovoltaïques ou aux parties de toitures vitrées ainsi qu'aux toitures végétalisées.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades doivent reprendre les tons des matériaux naturels à savoir des tons allant de beige à brun.
- Les couleurs criardes sont interdites.
- Les murs anti-bruit ou tout dispositif anti-bruit ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures ;

- Les clôtures doivent être constituées de grillages ou de panneaux grillagés de tons foncés doublés ou non d'une haie vive.
- La partie basse de la clôture devra être surélevée d'au minimum 10 centimètres afin de permettre le passage de la petite faune
- Les clôtures ne pourront excéder de 2,5 mètres de hauteur
- Les brises-vues tels que toile épaisse ou bâches plastiques 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.).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

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

- 20 % 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 espace vert.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales persistantes doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent comporter un aménagement végétal.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

- Le stationnement 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 nécessaire devra être déterminé en adéquation avec le nombre de personnel nécessaire à l'exploitation et/ou au bon fonctionnement du site.

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

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

Accès :

- Le passage conduisant à une construction à usage d'activité ou d'habitation doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur la RD72 ou sur la RD109.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Voirie :

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner.
- Dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- 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.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Alimentation en eau potable :

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir du fait des conditions de leurs utilisation notamment à l'occasion de 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.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Assainissement :

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- Le rejet des effluents d'origine non domestique dans le réseau public est interdit.
  Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales :

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

Protection contre l'incendie :

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

Electricité – téléphone – réseaux câblés :

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à permettre, à court terme, la réalisation d'opérations d'aménagement dans les conditions fixées par le règlement (opérations s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'ensemble de la zone, modalités de participation des constructeurs au financement des équipements, seuil minimum pour une opération, etc...).

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

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

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

La zone 1AU est concernée par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

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

Sont interdits les installations et constructions à destination :

- D'exploitation agricole
- De commerce selon la définition du SCoT en page 8,
- De salle d'art et de spectacles
- D'équipements sportifs
- De lieux de culte
- D'autres équipements recevant du public
- D'entrepôt
- De bureaux
- De centre de congrès et d'exposition
- De cuisine dédiée à la vente en ligne

Dans les zones à dominante humide au titre de la Loi sur l'Eau, telles qu'elles sont délimitées sur le règlement graphique, les constructions de toute nature sont interdites.

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

Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme 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.

Sont également interdits :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs,...) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, à l'exception des terrains d'accueil du camping à la ferme situés à proximité d'une exploitation agricole.
- Les dépôts de toute nature.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.

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'industrie qui n'engendrent 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 économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entrainer pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire suffisant pour se prémunir des remontées de nappes.

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.
Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées. Dans le cadre de la création d'un accès, la partie à supprimer devra être replantée à surface et linéaire équivalent

Dans les espaces soumis au risque de remontées de nappes et débordements de caves tels qu'ils sont identifiés en annexe du PLU, les piscines ne sont autorisées qu'à la condition que le risque ait bien été pris en compte.

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

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

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

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

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu.

Les constructions à fonction de stockage sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à une activité implantée sur le même terrain et que leur emprise au sol soit inférieure à 100 m^2.

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

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

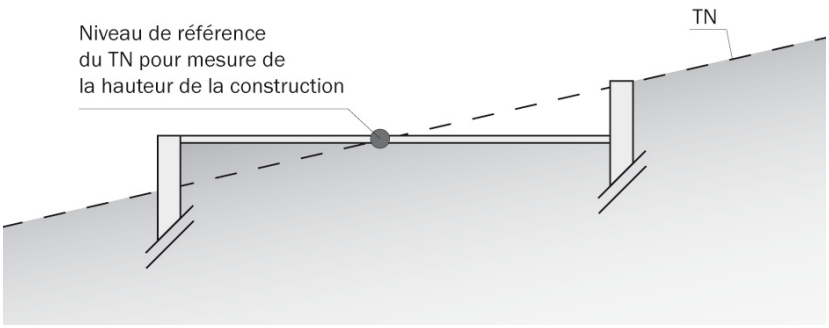
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

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

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à un gabarit en R+1+combles aménageables à 5,0 mètres à l'égout du toit ou à 4,0 mètres à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions annexes ne dépassant pas 20 m^2 d'emprise au sol, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 4,0 mètres.

- Le niveau de plancher inférieur ne peut excéder une côte de 0.80 mètres au-dessus du terrain naturel (TN), mesurée du point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au contact du point médian avec la ligne de pente. (voir schéma ci-contre).



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5 mètres.

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

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité, ou d'aménagement ultérieur des intersections.

-

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

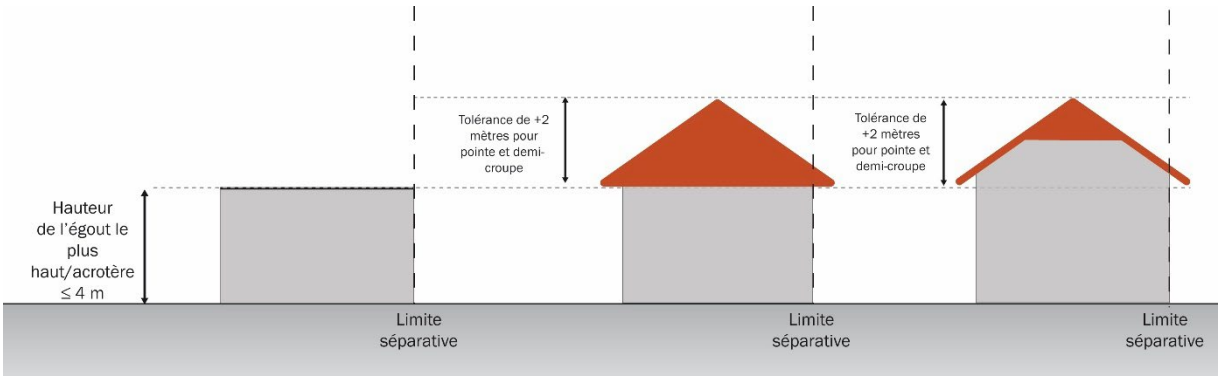
Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.

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

- Les constructions (à l'exception des annexes ne dépassant pas 20 m^2 d'emprise au sol) doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s). Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires peut être accordée pour les constructions dont les pignons comportent une pointe ou une demi-croupe.



- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives.

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

- Les annexes ne doivent pas être implantées sur plus de deux limites séparatives

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

- La distance séparant des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 8 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de l'unité foncière.
- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.
- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée en espace jardin sur l'unité foncière dans la limite de 50 m^2 maximum.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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.

Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

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

Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard,...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.
- Les installations techniques liées à la construction (climatiseurs, cuves de récupération d'eau, pompes à chaleur,...) ne doivent pas être visibles depuis la voie publique ou doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion paysagère à la construction.

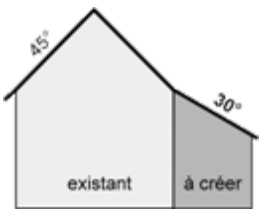
Caractéristiques et couleurs des constructions :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. De manière générale, les couleurs criardes sont proscrites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés, peints ou moulés, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent de préférence respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.
- Sur les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme telles qu'ils sont repérés sur le règlement graphique, lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
  - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
  - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).

Toitures :

- Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35 et 45°.
- Les toitures présenteront des couleurs de type rouge vieilli, brun ou terre-cuite. Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux équipements solaires et photovoltaïques ou aux parties vitrées de toiture ainsi qu'aux toitures végétalisées.
- Les toitures existantes ne respectant pas ces dispositions pourront être réhabilitées ou étendues conformément à leurs dispositions d'origine.
- En outre, en cas d'extension de type véranda ou toit terrasse, la toiture de celle-ci peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle de la toiture existante.

Exemple :



Clôtures :

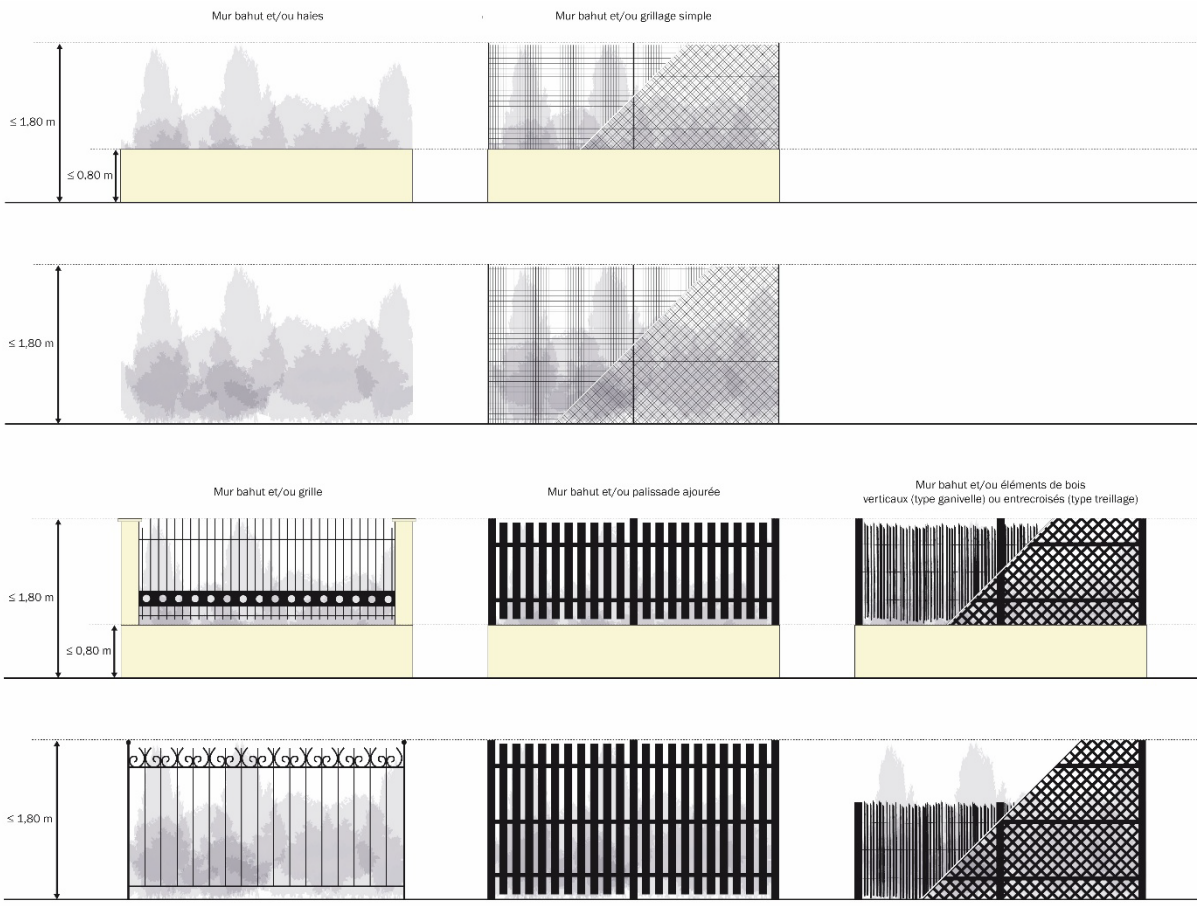
<u>En bordure des emprises publiques :</u>

<u>Sur les emprises publiques</u> :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 1,80 mètre.
  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 sauf pour un mur ou muret supportant des éléments techniques (boitier électrique, boite aux lettres, etc…) et pour une longueur totale de 2,00 mètres maximum.

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit tons pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - Un grillage sur potelets minces,
  - Une grille métallique à barreaudage vertical,
  - Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales,
  - Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
  - Une haie végétale.



- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

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

– Dans tous les cas, les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.

- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » annexée au titre IX du présent règlement.

Constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public tels que château d'eau, transformateur, etc... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur location et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

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

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

- 30 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

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

II-3-b- Aménagement paysager

- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
  - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
  - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
  - Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
  - L'utilisation d'essences locales et assimilables est à privilégier

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

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

- Les constructions à destination d'industrie doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- Les aires de stationnement doivent comporter un aménagement végétal.

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

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

- 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 exigé est de :
    - 2 places de stationnement par logements pour les constructions à destination d'habitation en plus du stationnement couvert (type garage) s'il existe sauf pour les logements sociaux.
    - Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services :
        - 0 en dessous de 50 m^2 de surface
        - 2 places par tranche de 50 m^2 au-dessus de 50 m^2 de surface
    - Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil des salles et équipements
    - Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires le nombre de places sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil des salles et équipements

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

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

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, la voirie interne ne peut comprendre plus de 3 accès sur la voirie publique existante.
- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la bande de roulement, afin de ne pas gêner la circulation.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles susvisées s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

Voirie :

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

- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 6,00 mètres. Cependant, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 5 lots ou en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 4,50 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future et sous réserve que leur longueur soit inférieure à 80,00 mètres.

- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse de plus de 40,00 mètres de longueur doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures de tourner.

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comprendre une desserte interne correspondant à son importance et permettant notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

- 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.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

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

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

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir du fait des conditions de leurs utilisation notamment à l'occasion de 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.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
  De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

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

- Le rejet des effluents d'origine non domestique dans le réseau public est interdit.
- Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté. Dans les lotissements, les eaux pluviales doivent être recueillies sur l'assiette du projet.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Protection contre l'incendie :

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

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

Electricité – téléphone – réseaux câblés :

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

Exceptions :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

La zone A est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

- 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, et notamment de l'autoroute A5 et de la RN77.
- Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.
- Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement..., telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est concernée par des SUP relatives au transport de gaz. Pour cela, sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

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

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

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

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc., telle qu'elle est repérée sur le règlement graphique, les constructions qui ne présentent pas un rez-de- chaussée situé à une hauteur d'au moins 0,30 mètre par rapport au sol naturel sont interdites. Les sous-sols et constructions enterrés y sont également interdits.

Dans les zones à dominante humide au titre de la Loi sur l'Eau, telles qu'elles sont délimitées sur le règlement graphique, les constructions de toute nature sont interdites.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, 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)

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole. La sous-destination liée à l'activité agricole comprend :
  - les logements et leurs annexes nécessaires aux activités et élevages dits « sensibles »,
  - les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes,
  - les activités touristiques liées à la diversification de l'activité agricole,
  - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences formelles ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à un gabarit en R+1+combles aménageables à 5,0 mètres à l'égout du toit ou à 4,0 mètres à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions annexes ne dépassant pas 20 m^2 d'emprise au sol, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 4,0 mètres.

- La hauteur des constructions agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 12,00 mètres.

- Dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute, la hauteur des affouillements et exhaussements de sols est limitée à 2 mètres par rapport au sol naturel, sauf pour ceux liés à l'activité autoroutière.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/techniques.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies, et à au moins 50 mètres de l'emprise de l'autoroute.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Les ouvrages de stockage agricoles (silos agricoles, ...) doivent être implantés à au moins 20 mètres de l'alignement des Routes Départementales.
- Aux abords des axes autoroutiers il est rappelé qu'une marge de recul de 100 mètres est imposée de part et d'autre de l'axe autoroutier.

Ces règles s'appliquent également :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- De plus, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins 100 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations, et à au moins 75 mètres de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces règles s'appliquent :

- En dehors des espaces urbanisés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- Toutefois, les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés à au moins 50 mètres de l'emprise de l'autoroute.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/techniques

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

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

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

Article non-règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des extensions est limitée à 50 m^2 par unité foncière
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m^2 par unité foncière

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard,...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent de préférence respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

Constructions à destinations d'habitations

- Les constructions à destination d'habitations devront respecter les dispositions de l'article II-2 du règlement de la zone UA

Constructions à destinations d'exploitation agricole

- Les constructions à destination d'exploitation agricole devront respecter les préconisations de la fiche-outil SCoT « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » tel qu'elle est annexée au présent règlement.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades doivent reprendre les tons des matériaux naturels à savoir des tons allant de beige à brun.
- Les couleurs criardes sont interdites.
- Les murs anti-bruit ou tout dispositif anti-bruit ne doivent pas avoir un effet d'opposition dans l'environnement et doivent s'intégrer dans le site dans lequel ils sont implantés.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages de tons foncés doublés ou non d'une haie.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux clôtures liées à l'activité autoroutière.
- La partie basse de la clôture devra être surélevée d'au minimum 10 centimètres afin de permettre le passage de la petite faune.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables et permettre le libre écoulement des eaux.

Cette règle ne s'applique pas aux clôtures relatives aux activités autoroutières.

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

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement végétal composé d'arbres et d'arbustes d'essences mélangées contribuant à sa bonne insertion dans le paysage communal conformément aux dispositions de la fiche-outil SCoT « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » tel qu'elle est annexée au présent règlement.
- Un écran végétal à base d'essences mélangées doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

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

- 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.

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)

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

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

- Aucun projet ne peut prendre accès direct sur la RN77 ou sur l'A5.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

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

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

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

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

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir du fait des conditions de leurs utilisation notamment à l'occasion de 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.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans celui-ci.
- Le rejet des effluents d'origine non domestique dans le réseau public est interdit.
- Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

Eaux pluviales

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

Protection contre l'incendie

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

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

Electricité – téléphone – réseaux câblés

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, deux fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

Exceptions :

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

Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone NHY

La zone NHY correspond à l'aire d'autoroute de l'autoroute A5.

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

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et notamment de l'autoroute A5 et de la RN77.

Une partie de la zone est concernée par des SUP relatives au transport de gaz. Pour cela, sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

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

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

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc., telle qu'elle est repérée sur le règlement graphique, les constructions qui ne présentent pas un rez-de-chaussée situé à une hauteur d'au moins 0,30 mètre par rapport au sol naturel sont interdites. Les sous-sols et constructions enterrés y sont également interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.

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

- Toute construction ou aménagement lié(e) aux activités de l'autoroute (activités économiques, voiries, ouvrages, …).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, est limitée à 10 mètres.
- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (passerelles par exemple). Les ouvrages techniques liés ou nécessaire au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles de hauteur.

<u>Cette règle ne s'applique pas :</u>

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, la hauteur desdites constructions et installations ne doit pas créer de risques de nuisances ou de problème de sécurité vis-à-vis des usagers de l'autoroute,
- aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant,
- aux constructions et installations liées à l'entretien et à la sécurité de l'autoroute.

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

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de la voie. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité.

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

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite de la zone NHY. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

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)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

Zone N

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

La zone N comprend également des **secteurs Nh** qui correspondent aux habitations isolées de la zone naturelle.

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

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et notamment de l'autoroute A5 et de la RN77.

Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.

Une partie de la zone est concernée par des SUP relatives au transport de gaz. Pour cela, sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

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

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

Dans toute la zone N, secteur Nh compris :

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

Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme 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 zones à dominante humide au titre de la Loi sur l'Eau, telles qu'elles sont délimitées sur le règlement graphique, les constructions de toute nature sont interdites.

Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL, 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)

Dans la zone N, tous secteurs compris :
Sont autorisés les équipements publics d'intérêt collectif et de service public s'ils sont nécessaires pour le fonctionnement, la réfection ou l'exploitation des gazoducs.
Sont autorisés les locaux techniques des administrations publiques ou assimilées.

Dans les secteurs Nh uniquement :

Sont autorisées,

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m^2,
- les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m^2 par habitation existante.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

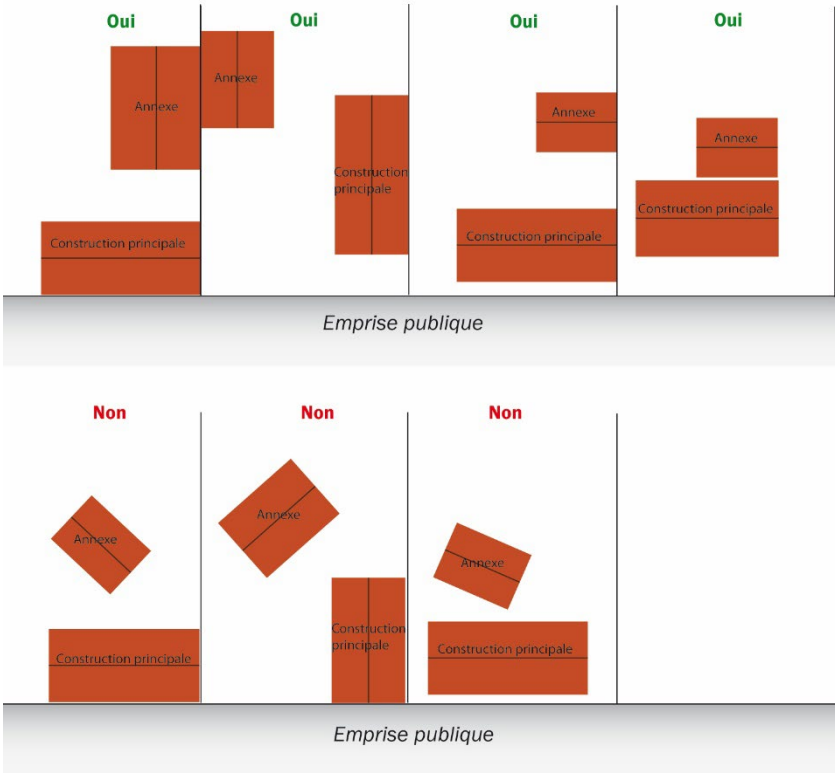
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des extensions pourra atteindre la hauteur de la construction principale sans la dépasser.
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 4,0 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/techniques

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



- Les annexes aux constructions principales s'organiseront de manière parallèle ou perpendiculaire à la construction principale (cf schéma ci-contre)

- Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité de la construction existante.

- Les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé, sont interdits dans les espaces boisés classés délimités sur le règlement graphique (Voir annexe espaces boisés classés en fin de règlement).

- Aux abords des axes autoroutiers il est rappelé qu'une marge de recul de 100 mètres est imposée de part et d'autre de l'axe autoroutier.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/techniques

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives

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

- La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

- Dans les secteurs Nh uniquement, les annexes doivent s'implanter à 20 mètres maximum de la construction principale

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance existante entre constructions.
  Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/techniques

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Nh uniquement :

- L'emprise au sol des extensions est limitée à 50 m^2 par unité foncière
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m^2 par unité foncière

Dans la zone N, tous secteurs compris :

- Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic identifiés par la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 20% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.

- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les annexes sont limitées à 20% de la surface identifiée en espace jardin sur l'unité foncière dans la limite de 50 m^2 maximum.

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard,...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent de préférence respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

Constructions à destinations d'habitations

- Les constructions à destination d'habitations devront respecter les dispositions de l'article II-2 du règlement de la zone UA.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages de tons foncés doublés ou non d'une haie.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux clôtures liées à l'activité autoroutière.
- La partie basse de la clôture devra être surélevée d'au minimum 10 centimètres afin de permettre le passage de la petite faune.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables et permettre le libre écoulement des eaux.

Cette règle ne s'applique pas aux clôtures relatives aux activités autoroutières.

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

- 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.

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

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

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, la voirie interne ne peut comprendre plus de 3 accès sur la voirie publique existante.

- De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la bande de roulement, afin de ne pas gêner la circulation.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

Voirie :

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

- En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cependant, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 5 lots ou en cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 6,00 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future et sous réserve que leur longueur soit inférieure à 80,00 mètres.

- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse de plus de 40,00 mètres de longueur doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures de tourner.

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comprendre une desserte interne correspondant à son importance et permettant notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.

- 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.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

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

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

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir du fait des conditions de leurs utilisation notamment à l'occasion de 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.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

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

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).

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

- Le rejet des effluents d'origine non domestique dans le réseau public est interdit.
- Toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté. Dans les lotissements, les eaux pluviales doivent être recueillies sur l'assiette du projet.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Protection contre l'incendie :

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

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

Electricité – téléphone – réseaux câblés :

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Le long de chaque voie nouvelle, des fourreaux supplémentaires doivent être mis en place pour permettre l'accueil d'un réseau numérique.

Exceptions :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public

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 Ier livre III du code forestier.

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

Titre VII.

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

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

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

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

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

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

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

Titre VIII.

Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer – Article L151-38 du code de l'urbanisme

Les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers piétonniers et leur continuité doit être assurée.

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

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...]

Titre IX.

Annexes

Les fiches outils du

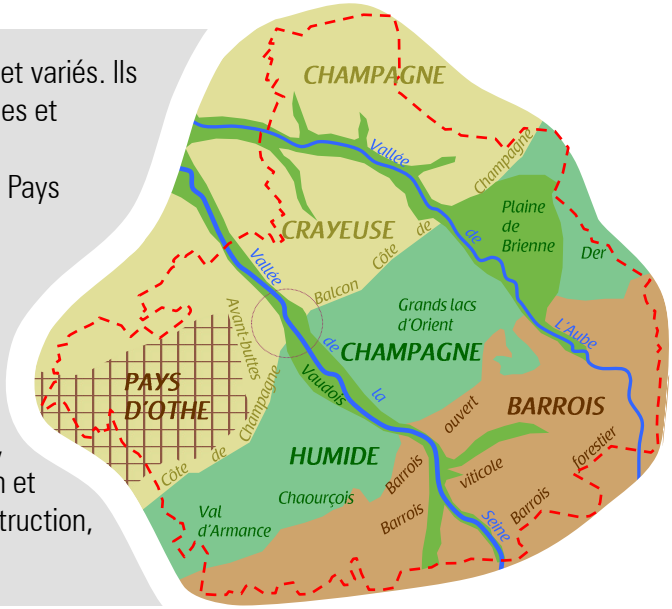
SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

2018

L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage

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

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



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

p.2 **Contexte et orientation** : Le choix du site d'implantation du bâti agricole (au sein du village, en périphérie, à l'écart) est déterminant. Il doit répondre à des impératifs pratiques, mais aussi favoriser une certaine continuité avec le paysage, l'architecture et l'organisation des bâtiments existants. Dans ce choix, il est important d'analyser le contexte, de respecter les lignes de force du paysage (ruptures du relief, rangées d'arbres, bois, haies, trame parcellaire…) et de s'en servir. Enfin, l'orientation du bâti dépendra du terrain sur lequel il est implanté ainsi que des contraintes climatiques (vent, pluie, soleil…).

p.3 **Les couleurs et les matériaux** : Ces deux éléments peuvent avoir de grandes conséquences sur l'intégration du bâti agricole car directement en résonnance avec l'ambiance, l'identité du site d'implantation. Il est nécessaire de connaître les traditions architecturales des Territoires de l'Aube afin de choisir des matériaux qui se rapprochent des caractéristiques locales du bâti.

p.5 **Le végétal** : L'environnement végétal joue un rôle capital dans les visions proches comme lointaines du paysage. Il accompagne, adoucit la rigueur des volumes bâtis et joue sur la perception des distances.

p.6 **Le relief** : Le relief des Territoires de l'Aube alterne entre étendues planes et ondulées, coteaux et collines, vallées à fond plat ou encaissées… Il peut donc avoir des conséquences fortes en matière d'intégration paysagère et doit être pris en compte dès le choix du site et la conception.

p.7 **Volumes bâtis, proportions** : Les dimensions du bâti agricole, souvent importantes, induisent un impact déterminant sur le paysage. Une attention particulière est donc à porter aux formes, volumes et proportions du bâti.

Choisir un site et orienter un bâtiment

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

A éviter

A privilégier

A privilégier

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.

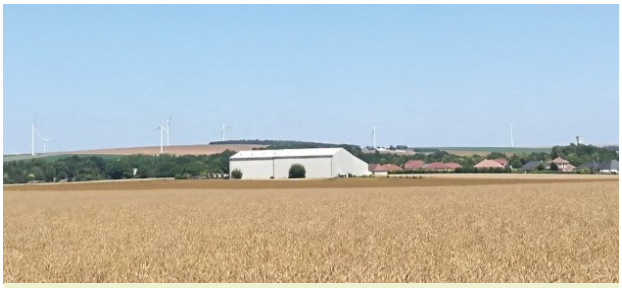
Une orientation adaptée permet un toit photovoltaïque

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.

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

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

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



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

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

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

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

Principe à retenir

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

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

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

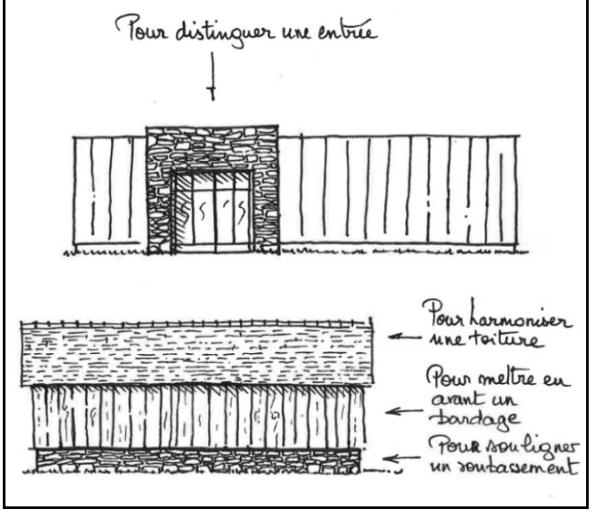
Ce bâti revêt un caractère particulier, surtout lorsqu'il est ouvert au public. C'est un facteur de communication associé à un produit de luxe. **Il doit révéler un terroir et ne pas faire appel à des modèles architecturaux extérieurs ou trop pompeux (colonnades, tourelles…).** Préférer l'élégance de 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 récréer une trame paysagère (haie vive, bosquets) en accompagnement de la construction. Elle s'inspirera du maillage végétal existant et tentera de s'y rattacher
(voir page 8)

Quelques essences locales ou assimilables :

Arbres isolés, par 3 ou en alignements	Chêne	Frêne	Tilleul	Marronnier
Haie champêtre haute et bosquets	Bouleau	Erable champêtre	Charme	Merisier et fruitiers
Haie champêtre basse	Viorne (obier et autres)	Troène	Cornouiller (mâle et autres)	Sureau

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

Pensez-y !

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

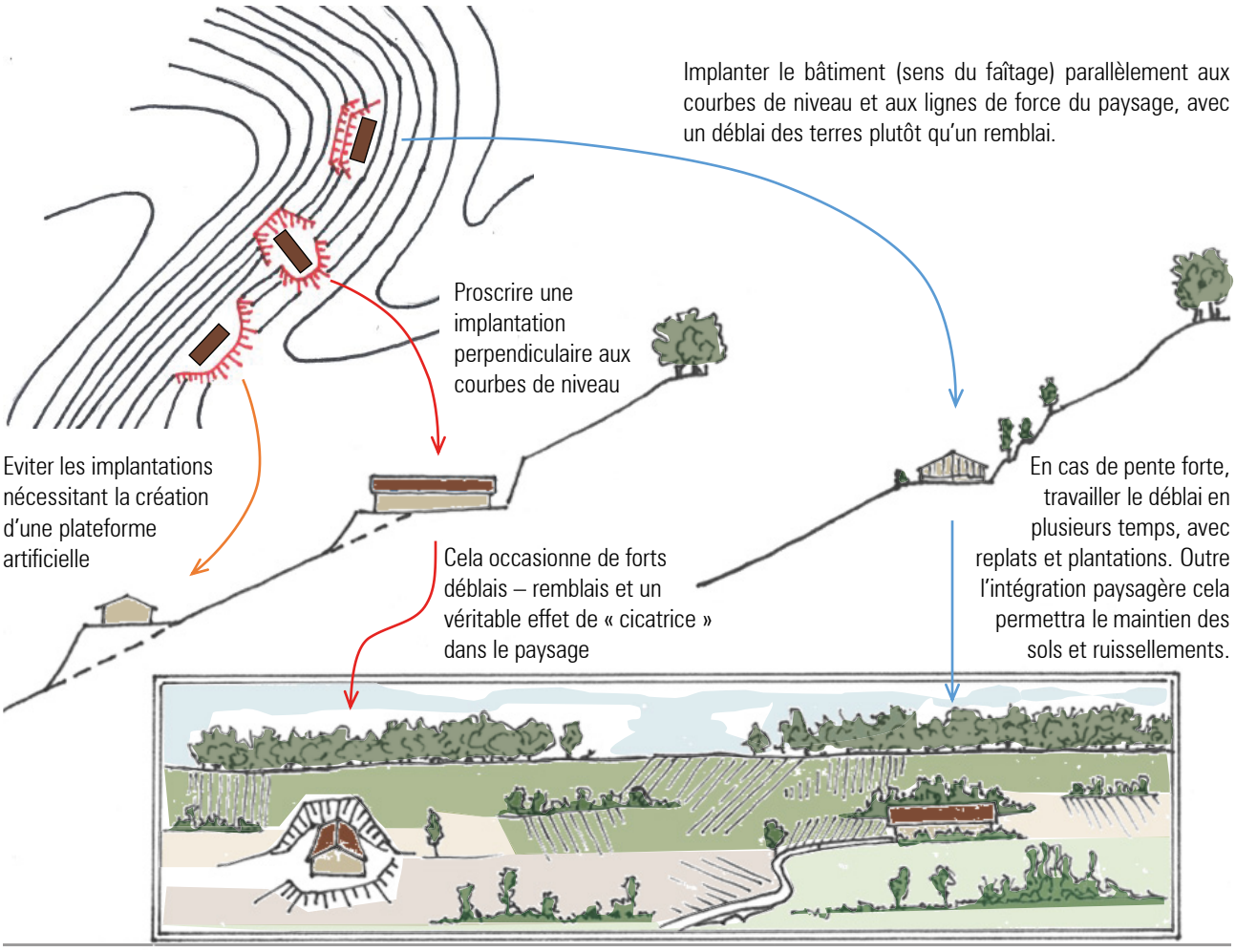
Le relief, facteur majeur de l'intégration du bâti agricole

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

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

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



Les dimensions idéales pour un bâtiment bien intégré

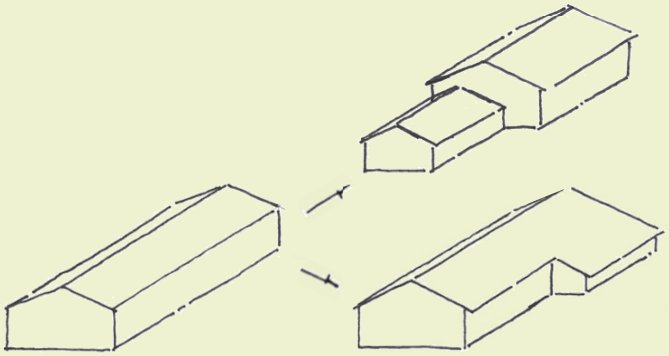
Le volume important des bâtiments agricoles constitue souvent le premier facteur impactant en terme d'intégration dans le paysage. Les dimensions dépendent de l'activité associée et de ses fonctions (stockage d'engins, de matières…). Il convient de **privilégier des volumes simples** pour favoriser l'intégration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

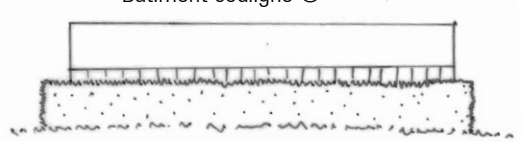
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

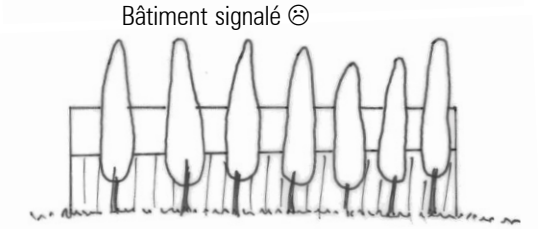
Fausses bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :
Chercher à cacher un bâtiment (haie taillée rectiligne d'une seule espèce)

Bâtiment souligné ☹

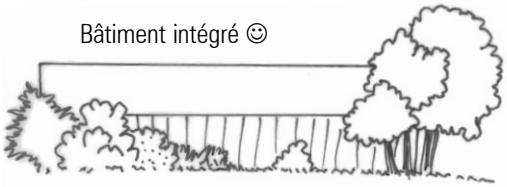


Bâtiment signalé ☹



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

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺

Dessin : CAUE Rhône

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

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

Photo : CAUE, Jura

Photo : Chambre d'agriculture 41

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

SYNDICAT D'ÉTUDE, DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION TROYENNE
28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : www.syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

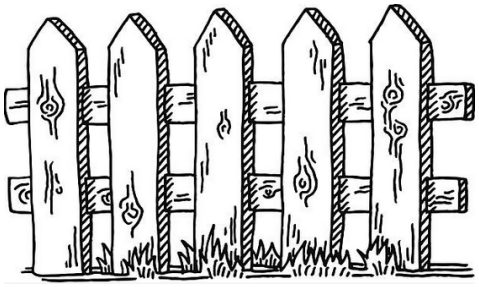
SYNDICAT DEPART

FICHE OUTILS 06-2020 L'INTÉGRATION DU BÂTI AGRICOLE ET VITICOLE DANS LE PAYSAGE
CONCEPTION GRAPHIQUE / IMPRESSION : ENVIEDUNSITE.FR

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

2020

La clôture et le jardin



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

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

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

p.2 **Les particularités des territoires de l'Aube** : Nos villes et villages sont héritiers de spécificités qui forgent leurs identités et apportent des réponses à des préoccupations toujours actuelles comme maintenir la biodiversité ou prendre en compte divers risques et nuisances. Il s'agit de savoir les lire pour préserver l'originalité et la qualité d'un cadre de vie et ne pas ignorer des solutions qui sont sous nos yeux.

p.4 **La clôture**, par sa situation en limite de l'espace public, répond à un double impératif de délimitation ou sécurisation de la propriété mais aussi de qualité et d'harmonie de l'espace commun.

p.6 **Les jardins et vergers** ou plus généralement l'aménagement des abords des constructions recouvrent à la fois un enjeu personnel, afin de profiter au mieux de son terrain, et un enjeu collectif afin de maintenir ce qui fait l'agrément d'un village, d'un bourg ou d'une ville.

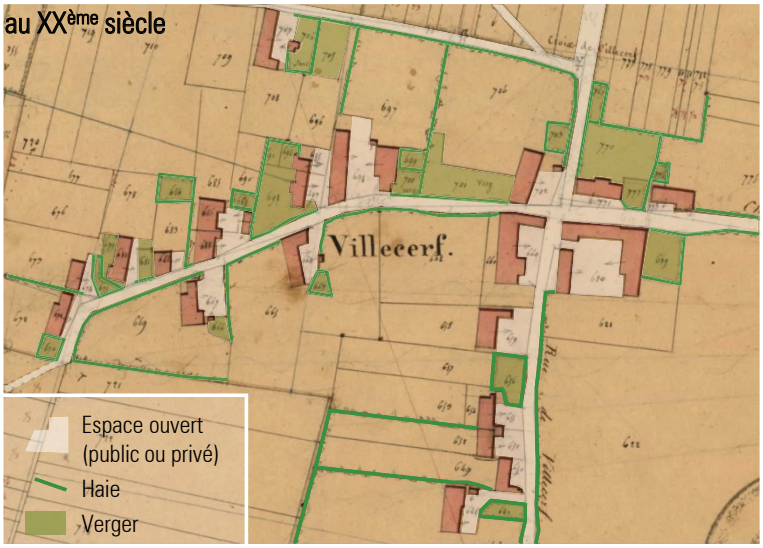
La clôture et le droit

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

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

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

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



Un village champenois au XX^{ème} siècle

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

Le mur est rare voire exceptionnel en Champagnes. 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 XIXème, 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.**

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

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 équarries ou d'un chaperon de tuile ou de laves calcaires.

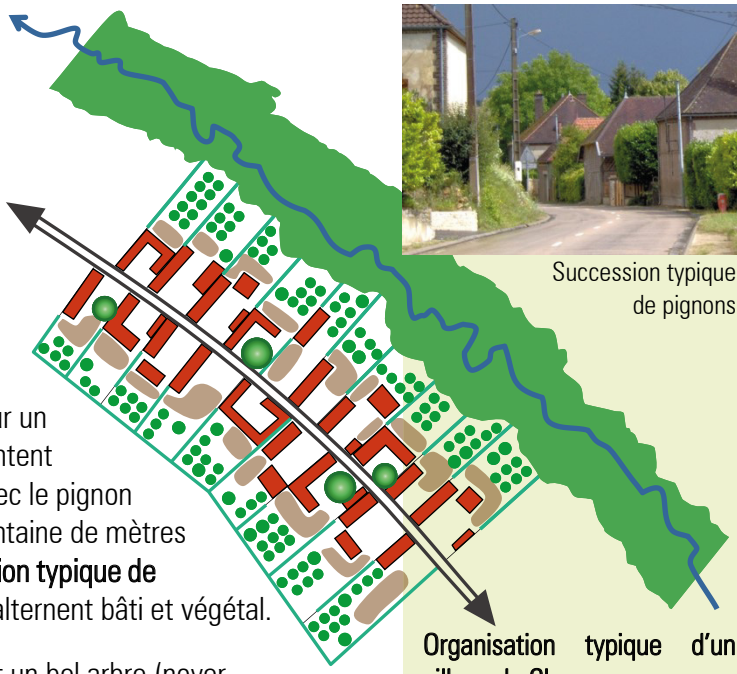
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

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.

Succession typique de pignons



Organisation typique d'un village de Champagne

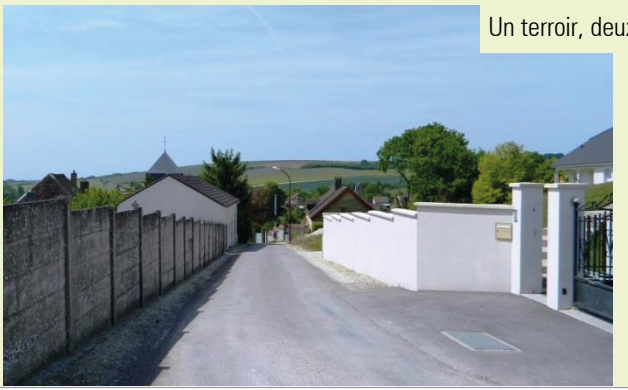
- Rivière, ses boisements (ripisylve) et prairies
- Un bâti longiligne (longère) et orienté au sud, sud-est
- Arbre remarquable
- Haie basse
- Potager, cultures vivrières
- Verger

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

Un village Barrois niché dans le relief et les vergers

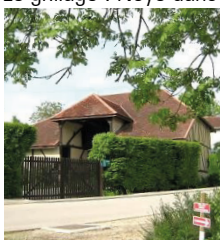
Ces caractéristiques originales sont un élément fort de l'identité, de l'agrément et de la qualité des villages. Elles tendent aujourd'hui à disparaitre face à une tendance marquée à remplacer les haies par de hauts murs et à lotir les fonds de parcelles et leurs vergers.

Un terroir, deux ambiances

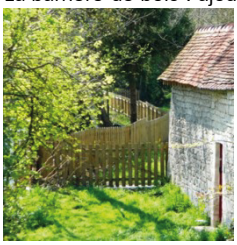
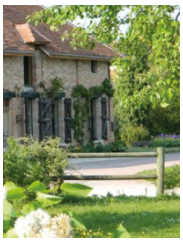


La clôture : Comment choisir

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



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

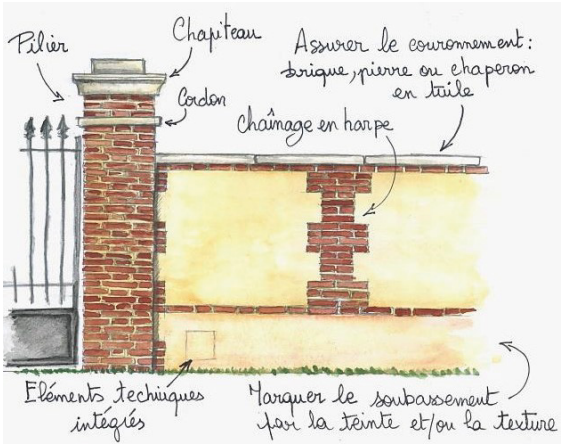



La grille métallique : sans ou avec mur bahut

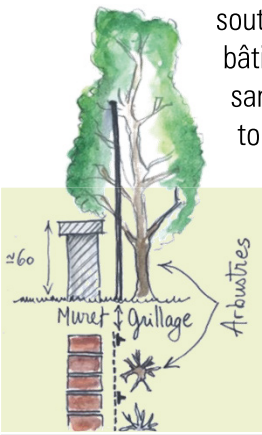
Comme tout projet, une clôture nécessite d'abord d'observer le contexte dans lequel on s'inscrit. S'il existe déjà une clôture ancienne : haie champêtre, mur de pierre sèche…, il convient de la **conserver ou la remettre en état** dans ses dispositions d'origine. En effet une clôture de cette qualité 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 Champagnes. C'est pourquoi il est souhaitable de s'inspirer de l'existant (illustrations ci-dessus). Un simple **grillage** vert foncé noyé dans une haie végétale est une solution facile, peu chère et qui convient à tous les environnements. Dans un contexte à caractère rural la **barrière de bois** est également très adaptée. Elle pourra se composer de lames de bois verticales espacées, d'une ou deux lices horizontales ou de ganivelles que l'on trouve dans le commerce et qui retrouvent le pittoresque des clôtures anciennes. Enfin, **la grille** doit rester simple et se composer de barreaux métalliques verticaux. Des extrémités pointues peuvent être gage de sécurité. Sur mur-bahut elle dénote un caractère plus urbain, plus adapté aux espaces déjà bâtis. Dans tous les cas, la grille doit être peinte dans une couleur unique (gamme des verts ou rouges sombres, noirs, gris, gris-bleutés, gris verts).

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



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



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

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

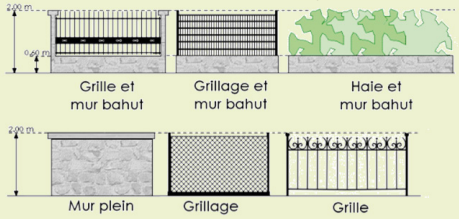
La clôture : Assurer l'harmonie

Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espace 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 encastrer les boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisée.

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

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

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

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

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

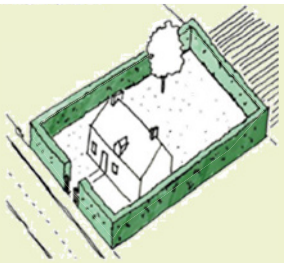
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Pour maintenir la qualité des entrées du village, il est demandé : *« Lorsque la limite de propriété est située en limite d'une zone agricole ou naturelle, sa clôture sera simple et constituée d'une haie végétale doublée ou non de grille ou grillage ».*

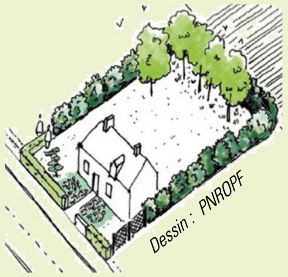
Les jardins et vergers : Traiter les abords de sa maison

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 écrins 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 fraicheur 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 fraicheur, filtre les particules et fixe les polluants.

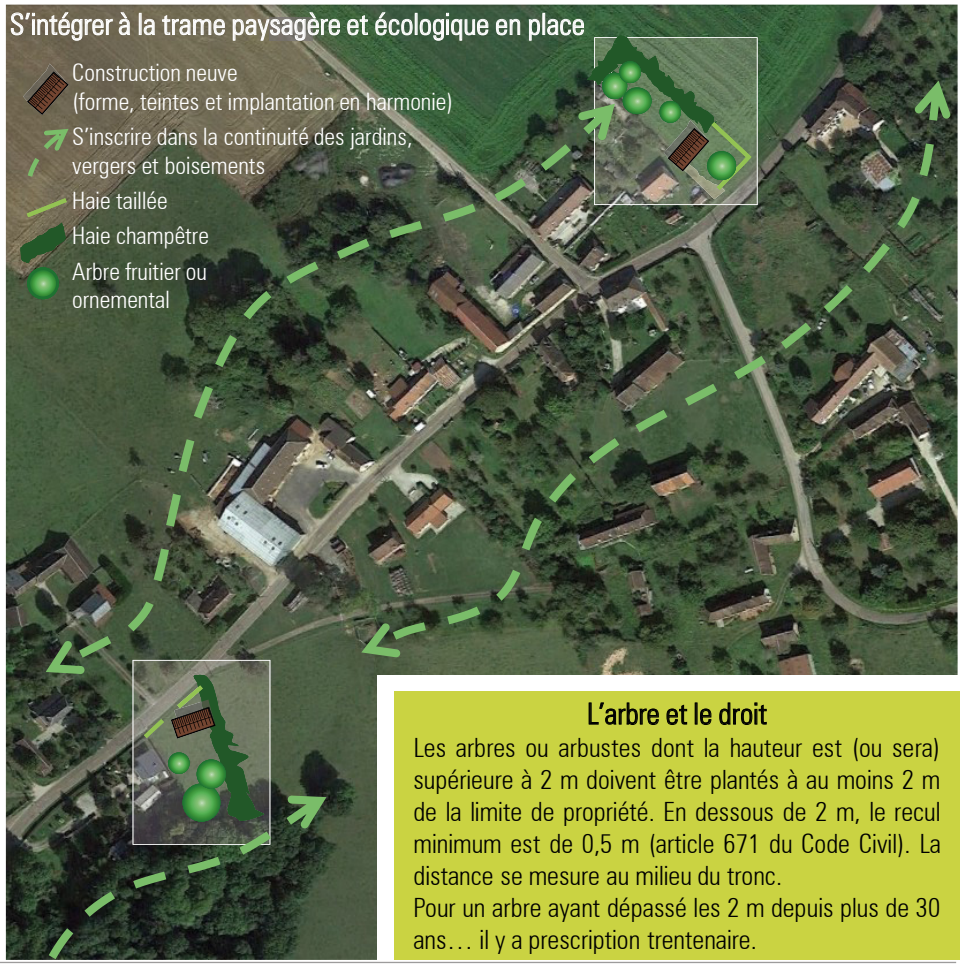
Pour vos haies et plantations, les essences locales sont les mieux adaptées à nos terroirs. Des listes ou guides comme celui du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pourront vous guider dans vos choix.



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 fraicheur, héberger les oiseaux….

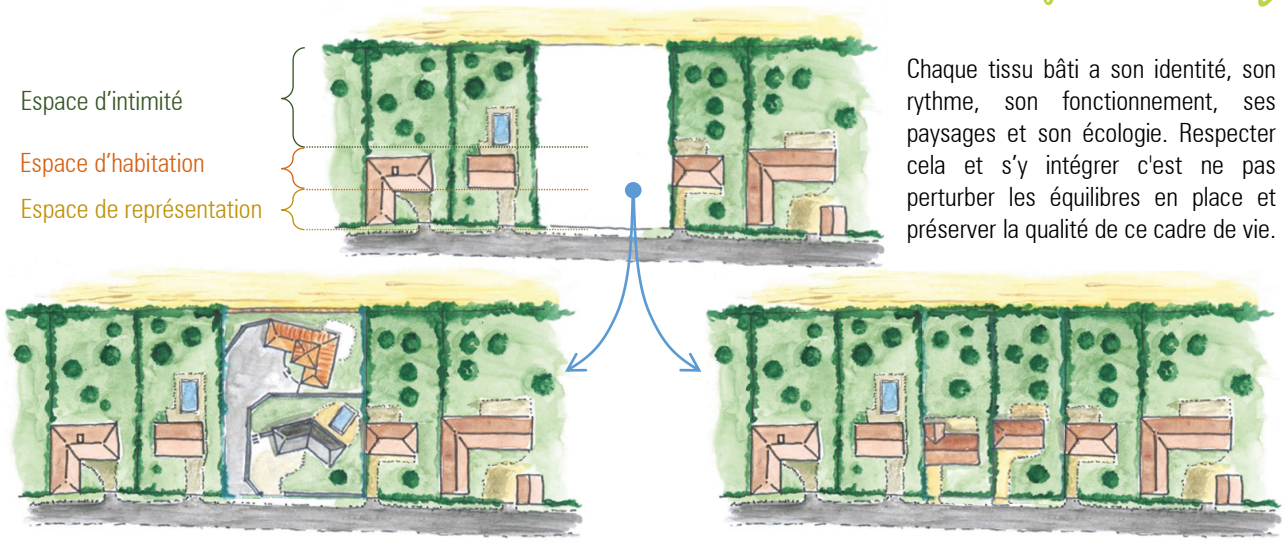


L'arbre et le droit

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

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

Les jardins et vergers : Un enjeu collectif



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

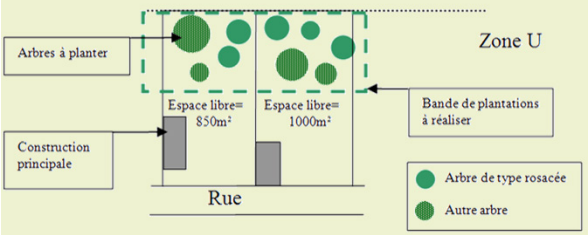
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrins autour des constructions, des cœurs d'ilots verts…**des respirations** dans le tissu bâti.

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

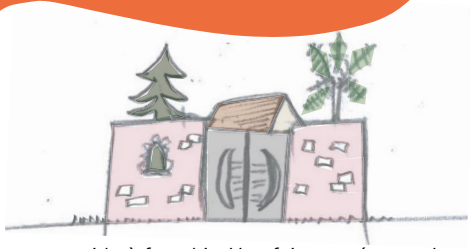
Au sein de l'enveloppe urbaine (U) la commune a identifié tout un ensemble cohérent de jardins, parcs et vergers. Ici les possibilités de construire existent mais sont limitées aux extensions, annexes, piscines… des constructions existantes.

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.*



Fausses bonnes idées ≠ 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 !



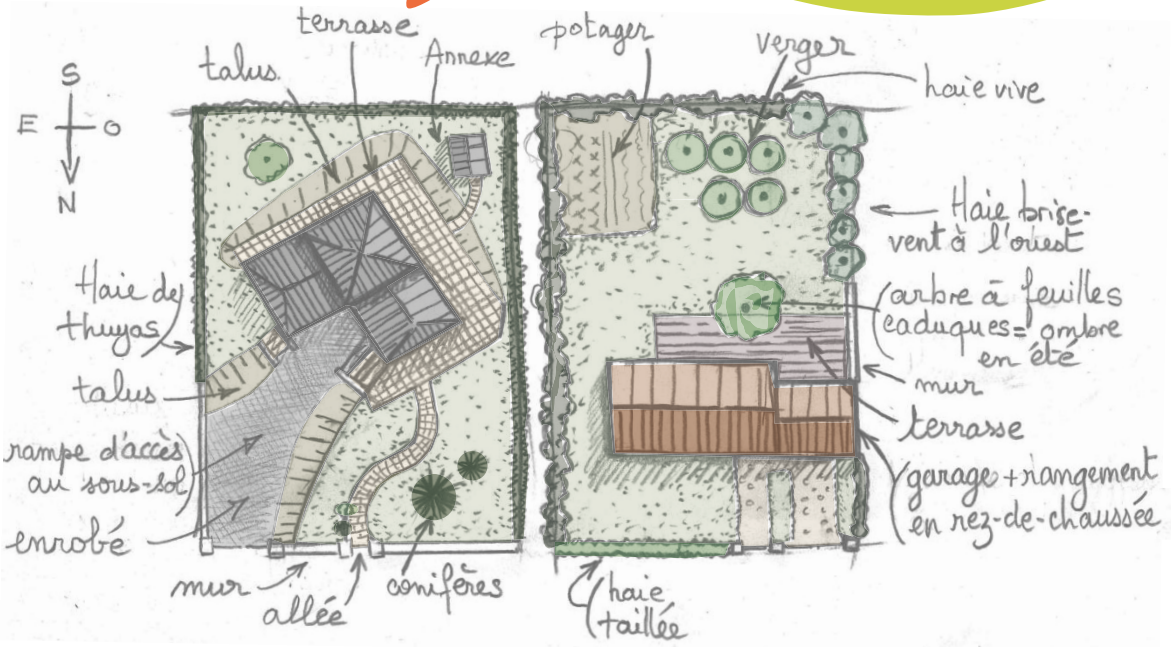
Un mur est rapide à franchir. Une fois passé, un voleur est à l'abri des regards ☹

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 !

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



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

FICHE OUTILS 06-2020 LA CLÔTURE ET LE JARDIN
CONCEPTION GRAPHIQUE / IMPRESSION : ENVIEDUNSITE.FR

Perspectives

www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com