

Département de : l'Aube

Commune de : THENNELIERES



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 1 – ENQUETE PUBLIQUE

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° AH_2025_0086 du 15 octobre 2025
soumettant à enquête publique la modification
du Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 1^{er} octobre 2021
PLU approuvé le 28 Juin 2013

Dossier réalisé par :

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



SOMMAIRE

PREAMBULE

I. DISPOSITIONS GENERALES.....	3
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	10
Chapitre 1 : zone U	10
Chapitre 2 : zone UE	20
Chapitre 3 : zone UG.....	23
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)	26
Chapitre 1 : zone 1AU.....	26
Chapitre 2 : zone 2AU.....	34
Chapitre 3 : zone 1AUX.....	37
Chapitre 4 : zone 2AUX.....	43
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)	46
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	52
VI. TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	55
VII. EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	57
VIII. ANNEXES	58
- Places de stationnement	58
- Définition des termes urbanistiques.....	59
- Lexique	61
- Palette végétale	65
- Fiche outils SCOT : bâtiments agricoles	75

A/ PREAMBULE

Nouveautés principales apportées par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) :

1. Le règlement regroupe les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit :
Art R.123-4 et R.123-9.
2. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
3. Inversion des articles 1 et 2 du règlement :
 - article 1 : occupation et utilisation de sol interdites
 - article 2 : occupation et utilisation soumises à conditions particulières
4. Réglementation obligatoire concernant uniquement les règles d'implantation, à savoir :
 - article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Les communes peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.
6. Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) peut être toujours fixé dans les zones urbaines, et à urbaniser, ainsi que dans les zones naturelles où s'appliquent les transferts.
Suppression de l'article 15 concernant le dépassement de C.O.S., car contraire au principe de renouvellement urbain.
7. Depuis le décret n° 2012-290 du 29 février 2012, 2 articles viennent compléter le règlement :
 - 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.
 - 16 - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Thennelières, délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté 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

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux 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 :

- a) Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code 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 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. 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.

Art. 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.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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 :

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures :

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

La commune a choisi de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire (délibération en date du 9 décembre 2011).

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 à 421-25 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.

La commune a choisi d'instaurer le permis de démolir pour toute démolition de constructions ou parties de constructions conformément à l'article R.421.27 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire (délibération en date du 9 décembre 2011).

D) Le camping et le stationnement des caravanes :

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) :

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés) :

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1. - LA ZONE URBAINE (DITE « ZONE U »)

Article R.123.5 du code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II, est délimitée dans le document graphique n°3B par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre U.

- La zone U est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuelle ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Elle comprend :

- Un **secteur Ua** qui regroupe des espaces urbains essentiellement anciens, à vocation essentielle d'habitat dans le bourg. Il est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et des équipements publics.
- Un **secteur Ub** qui regroupe des extensions urbaines plus récentes, à vocation essentielle d'habitat, dans le bourg. Il est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et des équipements publics.

- Elle comprend un **secteur Ubi** concerné par l'humidité des sols lié à la proximité du Melda.

- Elle comprend un **secteur Ube** destiné à accueillir des équipements et services publics.

- Un **secteur Uti** propre au développement de l'activité touristique (hébergement, restauration...) mais concerné par l'humidité des sols liée à la proximité du Melda.

- La **zone UG** : est la zone identifiant l'aire de grand passage des gens du voyage.

- La **zone UE** : correspond à la partie du territoire communal occupé par l'autoroute ainsi que les constructions et équipements qui lui sont propres.

3.2. - LA ZONE A URBANISER (DITE « ZONE AU »)

Article R.123.6 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique n°3C par un tireté épais. Il s'agit de :

- La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Le règlement et les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone 1AU_i est une zone d'urbanisation future identique à celle précédemment citée mais concerné par l'humidité des sols lié à la proximité du Melda.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une (ou plusieurs) opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect des conditions prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

La zone 2AUi est une zone d'urbanisation future réservée au développement de l'activité touristique concerné par l'humidité des sols lié à la proximité du Melda.

- La zone 1AUX est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir des établissements d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, ainsi que les activités tertiaires.
- La zone 2AUX c'est une zone d'urbanisation future réservée à l'implantation future des activités industrielles et artisanales ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

3.3. - LA ZONE AGRICOLE (DITE « ZONE A »)

Article R.123.7 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-15.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

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

La commune étant inscrite dans une zone RAMSAR, la zone agricole comprend un secteur Ap où les terrains sont cultivés mais où il n'est pas possible de construire de bâtiment dans le respect des sites et de l'environnement.

- Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.
- Une partie de la zone est soumise au bruit lié à l'autoroute et à la route nationale.

3.4. – LA ZONE NATURELLE (DITE « ZONE N »)

Article R.123.8 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L.123.4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123.15.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Ces zones naturelles sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend un secteur Np qui identifie des espaces qu'il convient de protéger, la commune étant concernée par la protection RAMSAR et de zones humides ainsi que les bords du cours d'eau.

3.5. – EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

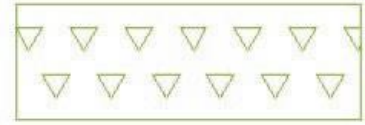
La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'en annexe du PLU avec leur destination et leur bénéficiaire.



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

3.6. – ESPACES JARDINS

Les emplacements « jardins » identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, sont destinés à maintenir certains espaces verts en cœur d'îlot, ou en fond de parcelle, mais également à en créer afin d'obtenir des poumons verts pour le village aidant à la préservation de la biodiversité (création d'espaces verts divers, tels que jardins potagers, haies ...).



Ces espaces peuvent également accueillir toutes constructions hors habitation principale (garage, cabane de jardin, piscine, terrasse...).

3.7. – ESPACES BOISES CLASSES

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



3.8. – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre.

Y sont autorisés l'aménagement (constructions, aire de jeux, parcours de santé, ...) et les éventuels abattages d'arbres limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.



ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Un **bâtiment** est une construction couverte et close (définition du lexique national de l'urbanisme).
- Une **extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (définition du lexique national de l'urbanisme).

- Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

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

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

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail¹ • Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier... • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production
<p>1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)</p> <p>2 Vente entre professionnels</p> <p>3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure...</p> <p>4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher</p> <p>5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)</p>	

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I - ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat où se mêlent architecture traditionnelle et construction plus récente. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

La zone est composée :

- Un secteur Ua qui regroupe des espaces urbains essentiellement anciens, à vocation essentielle d'habitat dans le bourg. Il est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et des équipements publics.
- Un secteur Ub qui regroupe des extensions urbaines plus récentes, à vocation essentielle d'habitat, dans le bourg. Il est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et des équipements publics.
 - Elle comprend un secteur Ubi concerné par l'humidité des sols liée à la proximité du Melda.
 - Elle comprend un secteur Ube destiné à accueillir des équipements et services publics.
- Un secteur Uti propre au développement de l'activité touristique (hébergement, restauration...) mais concerné par l'humidité des sols liée à la proximité du Melda.

Cette zone comporte, par ailleurs, des éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme.

N° 1 : Trois platanes

N° 2 : Marronnier bicentenaire, tilleul et vieille forge

N° 3 : Arbre bicentenaire

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1/ Dans toute la zone secteurs Ube, Ubi et Uti inclus :

- Toutes constructions de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques ;
- Les activités soumises à autorisation et à déclaration au titre des installations classées ;

- Les surfaces commerciales de plus de 200 mètres carrés de surface de vente ;
- Les commerces (selon définition Article 5 Titre I), sauf cas visé à l'article U2 ci-après,
- Les dancings et discothèques ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes à l'air libre ;
- Les affouillements exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone ;
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attachés à une activité autorisée dans la zone ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravaning hors terrain aménagé (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Les habitations légères de loisirs (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2).

2/ Dans les secteurs Ubi et Uti :

- Les sous-sols ; toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas : Aux extensions des bâtiments existants non conformes aux dispositions précitées.

3/ Dans le secteur Uti uniquement :

- Les groupements de construction à vocation d'habitat sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2.).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en vertu des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable (art. R421-18 du code de l'urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie.

2/ Sont admis :1/ Dans toute la zone y compris dans les secteurs Ua, Ub, Ubi secteur Uti exclu :

- Les constructions liées à la vocation de la zone et de chaque secteur ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les **commerces** suivant la définition du SCoT et les activités artisanales, **commerciales**, de services, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances ;
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone ;
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, ainsi que le changement de destination des constructions existantes, si la vocation est compatible avec le reste de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.
- **les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition Titre I - Article V) ou les activités de type « vente directe ».**

2/ Dans le secteur Uti uniquement

- Les constructions liées à la vocation touristique de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si leur présence est nécessaire pour le fonctionnement de la zone où s'il s'agit d'habitat de tourisme ;
- Le changement de destination des constructions dans le cadre d'un projet de développement touristique ;
- Les activités de restauration, d'hébergement, d'hôtelleries compatibles avec la vocation touristique de ce secteur ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction.

3/ Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » par le symbole ci-contre :

- Les extensions des constructions de la zone, annexes, **vérandas, garages** et piscine (couverte ou non) de la construction principale à condition de respecter l'article 9 ci-après ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

4/ Dans le secteur Ube uniquement :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics et services publics.**

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Dans les secteurs Ua et Ub soumis à orientation d'aménagement uniquement : Les accès et voiries doivent être exécutés conformément aux normes techniques en vigueur, et à la charge de l'aménageur.

3.1 ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée.

3.2 VOIRIE

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

Le chemin piéton doit toujours être assuré.

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 6 mètres avec une largeur minimum de chaussée de 4 mètres.

Les appendices d'accès et les impasses sont interdits.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs Ua et Ub soumis à orientation d'aménagement uniquement : La desserte par les réseaux doit être exécutée conformément aux normes techniques en vigueur, et à la charge de l'aménageur.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle, conformément à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 qui précise les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation des équipements de récupération des eaux de pluie.

Eaux usées :

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

Le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau dès sa réalisation.

4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions principales doivent être édifiées :

- En Ua et Ub :
 - soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes,
 - soit dans une bande de 3 à 15 mètres, façade sur rue.

- En Ubi : en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Cette règle ne s'applique pas : Aux réhabilitations ou extensions d'un bâtiment existant, si elles n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

~~Ces dispositions peuvent être modifiées pour l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

Il pourra être dérogé à ces dispositions d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et services publics notamment en Ube.

6.2 Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.3 Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol sont libres d'implantation.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.1 Dans toute la zone, Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit sur une ou les limites séparatives. En cas d'impossibilités techniques liées à la configuration de la parcelle, les implantations de limite séparative à limite séparative sont autorisées,
- soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

Cette règle ne s'applique pas : Aux réhabilitations ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

~~Ces dispositions peuvent être modifiées pour l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

Il pourra être dérogé à ces dispositions d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et services publics notamment en Ube.

7.3 Un recul des limites séparatives de 3 mètres minimum est exigé pour les piscines, recul pris à compter du bassin.

7.3 Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol sont libres d'implantation.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans le Secteur Ub uniquement :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain.

9.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

9.3 Dans les espaces identifiés avec une « protection jardin » uniquement :

Les extensions et annexes de la construction principales (hors bassin de la piscine) ne devront excéder un total de 50m² d'emprise au sol par unité foncière.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Dans les secteurs Ua, Ub, Ubi et Uti :

La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.2. Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » :

La hauteur maximale des garages est limitée à 6 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres ; sauf pour les toitures terrasses où la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

10.3. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

- 1/ En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- 2/ Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- 3/ Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- 4/ La pose de volets roulants à caisson proéminent sur l'extérieur du bâti est interdite.

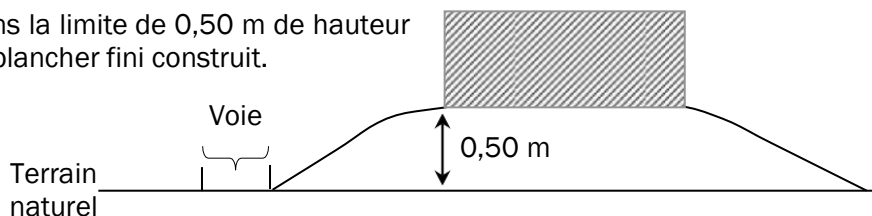
- 5/ Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 6/ Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN

1/ Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ubi :

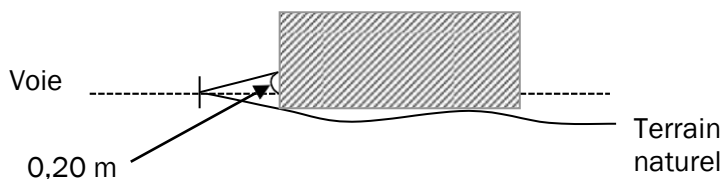
Pour les terrains en pente, les constructions nouvelles seront perpendiculaires à la pente, de manière à éviter d'augmenter le ruissellement, sauf impossibilité technique.

La réalisation de buttes est autorisée dans la limite de 0,50 m de hauteur maximum entre sol naturel et le premier plancher fini construit.



Si des impératifs naturels le justifient (humidité, topographie...), un dépassement en conséquence de cette cote pourra être autorisé.

Dans le cas de terrain en contrebas de la voie les desservant, les exhaussements compris entre l'alignement et la ligne de façade sur rue pourront être autorisés dans la limite de 0,20 m par rapport à la cote de fond du trottoir.



En cas de différence de niveau par rapport à la voie, c'est le niveau moyen par rapport à l'axe de la voie qui sera pris en compte et servira de niveau moyen du sol.

11.3. TOITURES

- Les toitures des constructions à usage d'habitation et d'activités, doivent être à deux pans ou quatre pans, la pente devra être supérieure à 35° ;
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou recouvertes de dispositifs/techniques d'utilisation d'énergies renouvelable (maison passive, panneaux solaires ou photovoltaïques...).
- Toute extension et constructions annexes doivent s'intégrer à la composition existante en reprenant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les annexes (remises, abris de jardin et garages) et extensions de la construction principale peuvent avoir un toit à un seul pan ou une toiture terrasse, dans la mesure où le projet s'intègre correctement dans son environnement.
- La pente et la forme des toitures transparentes pour les vérandas et les abris des piscines sont autorisées ne sont pas règlementées.
- Pour les constructions principales :
 - Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.
 - Les toitures seront en tuiles plates ou mécaniques.

En plus dans le secteur Ua uniquement :

- La longueur de faitage sera au minimum égale à la hauteur du toit.
- Les toitures seront de ton rouge vieilli à brun.
- Les teintes et nuances anthracite sont interdites sauf en cas de reconstruction et extension des bâtiments présentant déjà ces caractéristiques.

11.4. LES OUVERTURES, HUISSERIES ET MENUISERIES :

- Les baies anciennes doivent être maintenues dans leurs proportions et formes initiales.

11.5. MURS / REVETEMENTS EXTERIEURS

- Les façades existantes en pans de bois, doivent être conservées apparentes en cas de restauration.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les couleurs et matériaux doivent se rapprocher de celles utilisées dans l'architecture traditionnelle locale.
- Sont interdits :
 - Les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
 - Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...
 - Les bardages métalliques, sauf extension de bâtiments métalliques existants dont la distance à la voie est supérieure à 10 mètres.

11.6. CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Toutefois, en cas de réalisation de clôture, dans des zones de visibilité au carrefour et croisements de rues, les murs pleins ou toute clôture pleine, sont interdits. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général.
- Les clôtures, façade rue, seront constituées, soit :
 - d'un mur plein enduit sur l'intégralité de leur surface extérieure, pouvant comporter des éléments de décor en brique de type soubassement, pilastre, chaînage, harpage, chaperon...
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
 - d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un appareillage à claire-voie,
 - d'une haie d'essences locales mélangées.
- Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de 5 mètres de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma article U12.

Pour rappel : L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ... est interdit (article 11.5 ci-avant).

Sont interdits :

- les murs pleins en fond de parcelles,
- les utilisations de palplanches, bambous, panneaux de bois et paires-voies plastifiées.

En cas de reconstruction à l'identique, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation de la clôture existante, ces règles ne s'appliquent pas.

11.7. DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES

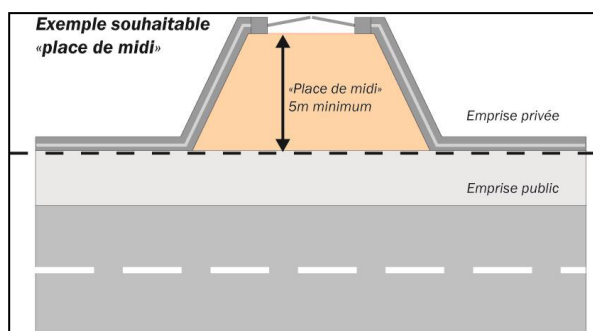
- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux. La pente d'accès à la construction ne doit pas être supérieure à 10 %.
- Les pompes à chaleur devront être au maximum dissimulées.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). En cas d'impossibilité technique, il sera possible de déroger à cette règle.

ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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.

12.1. Deux places de stationnement matérialisées sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, doivent être réalisées.

12.2. Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de 5mètres de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



12.3. Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre remarquable identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.
- Des écrans de verdure devront être réalisés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ces écrans de verdure consisteront, soit de haies champêtres, soit de plantations d'arbustes et arbres.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisées.

En plus, dans les espaces identifiées par « une protection jardin » uniquement :

- Le nombre d'arbres existants à l'approbation du PLU devra être maintenu ; le cas échéant les arbres manquants devront être replantés.
- En dehors des annexes, extensions et piscines autorisés à l'article 2 ci-avant, les espaces identifiés par une « protection jardin » devront restés perméables.

Le choix des végétaux devra se référer à la palette d'essences végétales situées en annexes du règlement.

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE correspond à la partie du territoire communal occupée par l'autoroute ainsi que les constructions et équipements qui lui sont propres.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en vertu des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable (art. R421-18 du code de l'urbanisme).

Sont admis :

- Les occupations et utilisation du sol liées à l'activité de l'autoroute.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions sera faite librement par rapport aux voies et emprises publiques et devra permettre de respecter le caractère des lieux, sites, paysages naturels et urbains avoisinants.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sera faite librement par rapport aux limites séparatives et devra permettre de respecter le caractère des lieux, sites, paysages naturels et urbains avoisinants.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

L'implantation des constructions sera faite librement par rapport aux limites séparatives et devra permettre de respecter le caractère des lieux, sites, paysages naturels et urbains avoisinants.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UG correspond à la partie du territoire communal réservée à l'aire de grand passage des gens du voyage ainsi que les constructions et équipements et qui lui sont propres.

ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UG2.

ARTICLE UG 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en vertu des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable (art. R421-18 du code de l'urbanisme).

Sont admises :

- Les occupations et utilisation du sol liées à l'aire de grand passage des gens du voyage

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions sera faite librement par rapport aux voies et emprises publiques et devra permettre de respecter le caractère des lieux, sites, paysages naturels et urbains avoisinants.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sera faite librement par rapport aux limites séparatives et devra permettre de respecter le caractère des lieux, sites, paysages naturels et urbains avoisinants.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

L'implantation des constructions sera faite librement par rapport aux limites séparatives et devra permettre de respecter le caractère des lieux, sites, paysages naturels et urbains avoisinants.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UG 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

ARTICLE UG 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UG 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE UG 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UG 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone **immédiatement urbanisable**.

L'urbanisation de la zone 1AU est différée à après 2035.

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues par « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le règlement.

~~La zone comprend : un **secteur 1AU** identifiant un site concerné par des problèmes d'humidité des sols **immédiatement urbanisable**.~~

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme relatif aux installations et travaux divers ;
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Toutes constructions de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2.).
Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en vertu des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable (art. R421-18 du code de l'urbanisme).

- Au regard de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2/ Sont admis :

- Les opérations d'aménagement à dominante principale d'habitat.
- Les constructions individuelles à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.
- La construction de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales, de services, hôtelières ou de restauration à condition :
 - qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- Les commerces et activités artisanales, de services, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances.

En plus, dans les espaces identifiés par une « protection jardin » par le symbole ci-contre :



- Les extensions, annexes, **vérandas, garages** et piscine (couverte ou non) de la construction principale à condition de respecter l'article 9 ci-après ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1 ACCES

- La voie desservant le plus de constructions est considérée comme la voie principale et les accès devront se faire sur cette même voie.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera réalisé sur celle de ces voies qui présentera le moins de gêne ou de risque pour les usagers et les piétons.

3.2 VOIRIE

- Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés dans le parti d'aménagement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement...), aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la zone. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (intégrant chaussée + espace mixte + espace végétalisé) de 8m pour une voie à double-sens et de 6m pour une voie à sens unique.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

a) Eaux usées :

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

Le système d'assainissement individuel ou semi-collectif doit être conçu de manière à pouvoir y être branché dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle, conformément à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 qui précise les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation des équipements de récupération des eaux de pluie.

4.1.3.- Electricité et téléphone

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes ou externe au terrain doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes,
- soit dans une bande de 3 mètres à 15 mètres, façade sur rue.

6.2. Cette règle ne s'applique pas : Aux réhabilitations ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

6.3. Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol sont libres d'implantation.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- 7.1. Les constructions principales doivent s'implanter :
 - soit sur une ou les limites séparatives. En cas d'impossibilités techniques liées à la configuration de la parcelle, les implantations de limite séparative à limite séparative sont autorisées,
 - soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres : $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$
- 7.2. Cette règle ne s'applique pas : Aux réhabilitations ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- 7.3. Un recul des limites séparatives de 3 mètres minimum est exigé pour les piscines, recul pris à compter du bassin.
- 7.4. Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol sont libres d'implantation.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- 8.1. La distance séparant deux bâtiments contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.
- 8.2. Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques de services au public.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain.

Dans les espaces identifiés avec une « protection jardin » uniquement :

Les extensions et annexes de la construction principales (hors bassin de la piscine) ne devront excéder un total de 50m² d'emprise au sol par unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale de toutes les constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- 10.2. Dans les espaces identifiés par une « protection jardin » :
La hauteur maximale des garages est limitée à 6 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres ; sauf pour les toitures terrasses où la hauteur est limitée à 3,5 mètres.
- 10.3. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondins, maison bretonne, mas provençal etc.) ou éléments de construction étranger à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...), ainsi que les styles de construction atypique incompatibles avec le site sont interdits.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. TOITURES

- Les toitures des constructions à usage d'habitation et d'activités, doivent être de volumétrie générale à deux pans ou quatre pans, la pente devra être supérieure à 35°
- Les annexes (remises, abris de jardin et garages) et extensions de la construction principale peuvent avoir un toit à un seul pan ou une toiture terrasse, dans la mesure où le projet s'intègre correctement dans son environnement.
- La pente et la forme des toitures des vérandas et des abris des piscines ne sont pas règlementées.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou recouvertes de dispositifs/techniques d'utilisation d'énergies renouvelable (maison passive, panneaux solaires ou photovoltaïques...).
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en reprenant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.
- Les matériaux de couverture : tuile plate ou mécanique.
- La tuile canal ou d'aspect est interdite.

11.3. MURS / REVETEMENTS EXTERIEURS

- Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les couleurs et matériaux doivent se rapprocher de celles utilisées dans l'architecture traditionnelle locale.
- Sont interdits :
 - Les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
 - Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...
 - Les bardages métalliques, sauf extension de bâtiments métalliques existants dont la distance à la voie est supérieure à 10 mètres.

11.4. CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Toutefois, en cas de réalisation de clôture, dans des zones de visibilité au carrefour et croisements de rues, les murs pleins ou toute clôture pleine, sont interdits.
- Les clôtures, façade rue, seront constituées, soit :
 - d'un mur plein enduit sur l'intégralité de leur surface extérieure, pouvant comporter des éléments de décor en brique de type soubassement, pilastre, chaînage, harpage, chaperon...
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre,
 - d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un appareillage à claire-voie,
 - d'une haie champêtre.
- Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de 5 mètres de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma article 1AU12.
- Sont interdits :
 - les murs pleins en fond de parcelles. ; en fond de parcelle la clôture sera constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
 - les utilisations de palplanches, bambous, panneaux de bois et pares-vue plastifiés.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : cour de tennis, etc...).

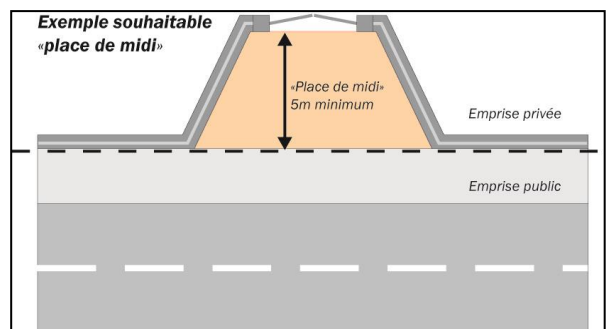
Pour rappel : L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ... est interdit (article 11.4 ci-avant).

11.5. DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux. La pente d'accès à la construction ne doit pas être supérieure à 10 %.
- Les pompes à chaleur devront être au maximum dissimulées.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). En cas d'impossibilité technique, il sera possible de déroger à cette règle.
- Dans le cadre d'opération groupée d'aménagement ou de permis groupé, un point de collecte des déchets pour l'ensemble des constructions devra être organisé.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 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 stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou être intégré à ces dernières.
- Deux places de stationnement matérialisées sur la parcelle, en plus du stationnement couvert, intégré ou non à la construction principale, doivent être réalisées.
- Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de 5 mètres de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



- Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies champêtres sont imposées en cas de plantations de haies. Il convient de se référer au catalogue d'essences mentionnées porté en annexe du règlement.
- Pour tout lotissement ou opération groupée de construction, 6 % au moins de la superficie de l'ensemble du terrain concerné doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés hors filière d'assainissement et suivant le cas échéant les indications portées sur le plan. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou végétalisés.

En plus, dans les espaces identifiées par « une protection jardin » uniquement :

- Le nombre d'arbres existants à l'approbation du PLU devra être maintenu ; le cas échéant les arbres manquants devront être replantés.
- En dehors des annexes, extensions et piscines autorisés à l'article 2 ci-avant, les espaces identifiés par une « protection jardin » devront restés perméables.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II – ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 2AU est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

L'évolution de l'ensemble de la zone, actuellement inconstructible, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement.

La zone comprend un secteur 2AUti réservé au développement de l'activité touristique concerné par l'humidité des sols lié à la proximité du Melda.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2.).

2/ Sont admises :

Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AU 3 – VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations s'effectuent à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations s'effectuent en limite ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

~~ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT~~

~~Article non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS~~

~~Article non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES~~

~~Article non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES~~

~~Article non réglementé.~~

CHAPITRE III - ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AUX est une zone à urbaniser à court terme, destinée à recevoir des établissements d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, ainsi que les activités tertiaires.

Cette zone est concernée par l'application des dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Dans la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne », les éoliennes et/ou le développement de parc éolien.
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1/ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'infrastructure ou aux équipements collectifs et de services publics ;
- 2/ Les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités économiques autorisées : hébergement, hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, la fonction d'entrepôt ;
- 3/ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ;
- 4/ Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 5/ Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1 ACCES

- Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

3.2 VOIRIE

- L'emprise de la voirie sera au minimum de 6 mètres.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans marche arrière.
- L'aménagement partiel des voiries ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux.

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise de dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.1.2.- Assainissement

a) Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Toute construction qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales et doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 qui précise les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation des équipements de récupération des eaux de pluie.
- Les constructions en limite de voie peuvent déverser leurs eaux pluviales dans le réseau collecteur, quand il existe.

4.1.3.- Electricité et téléphone

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes ou externe au terrain doivent être enterrés.
- Les lignes publiques et téléphones ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, il devra tenir compte des contraintes d'assainissement et du type d'activités.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Toute nouvelle construction doit être édifiée avec un retrait de 75m par rapport à l'axe de la R.D.619.
- 6.2. Dans le cas de construction autre que celle d'ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics, dont l'implantation est libre, le bâtiment doit être implanté avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.
- 6.3. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire pourra être imposé au vu des problèmes de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Toute construction de plus de 20 m² d'emprise au sol doit être implantée avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- 7.3. Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol sont libres d'implantation.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Les constructions doivent être édifiées de façon à observer entre elles une distance minimale de 4 mètres.
- 8.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'activités mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de la toiture. Cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératif technique ou fonctionnel (enseignes, cheminées...) sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
- 10.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif. Leur hauteur est libre.

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...

11.2. MATERIAUX ET COULEURS

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire ;
- Les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat ou peints ;
- Les matériaux destinés à être revêtus (agglos, briques...) ne peuvent être laissés apparents ;
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

11.3. CLOTURES

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de panneaux grillagés rigides,
 - soit d'un grillage de ton foncé doublé ou non d'une haie vive d'essences locales mélangées.Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée. Les imitations de matériaux dessins ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc... sont interdits ;
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 mètres.

11.4. EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.5. DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux. La pente d'accès à la construction ne doit pas être supérieure à 10 %.
- Les pompes à chaleur devront être dissimulées au maximum.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). En cas d'impossibilité technique, il sera possible de déroger à cette règle.

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT

- 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 stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou être intégré à ces dernières.
- Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons liées à l'activité.

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Un minimum de 10 % de surfaces libres de toute construction ou dépôt doit être obligatoirement planté ou traité en espaces verts aménagés. Les plantations seront des essences locales.
- Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un accompagnement paysager de qualité. Les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments.
- Les dépôts devront être masqués par un écran végétal. Les plantations seront réalisées avec des essences locales mélangées.

Le choix des végétaux devra se référer à la palette d'essences végétales situées en annexes du règlement.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE 2AUX

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 2AUX est une zone à urbaniser à long terme, destinée à recevoir des établissements d'activités industrielles et artisanales.

ARTICLE 2AUX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Dans la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne », les éoliennes et/ou le développement de parc éolien.
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AUX 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2.2.).

2/ Sont admises :

- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux.
- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les implantations s'effectuent à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les implantations s'effectuent en limite ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

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

La commune étant inscrite dans une zone RAMSAR, la zone agricole comprend un secteur Ap où les terrains sont cultivés mais où il n'est pas possible de construire de bâtiment dans le respect des sites et de l'environnement.

- Une partie de la zone est classée en espace boisé à conserver ou à créer.
- Une partie de la zone est soumise au bruit lié à l'autoroute et à la route nationale.

Cette zone comporte, par ailleurs, un élément paysager à préserver au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme : n°3 : Arbre bicentenaire.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Dans la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne », les éoliennes et/ou le développement de parc éolien.
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2 ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L442-1 et R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'urbanisme.

2/ Sont admis :

- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles y compris celles destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits des exploitations agricoles.
- La reconstruction après sinistre, ou la réhabilitation des bâtiments existants est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Pour les besoins de l'exploitation agricole, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers selon les dispositions fixées par le règlement sanitaire départemental.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

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

Les eaux seront traitées préalablement par un système individuel (bac dégraisseur, fosse septique et filtre) qui sera abandonné lorsque le réseau sera raccordé à une station d'épuration.

En l'absence d'un tel réseau, ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs. Les dispositions devront également permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain de la construction. Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales sur sa parcelle, conformément à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 qui précise les limites d'usages ainsi que les conditions techniques de réalisation des équipements de récupération des eaux de pluie.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.2. ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol doivent être implantées à une distance minimum de :
- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres,
 - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, sans toutefois aggraver la situation acquise.

Ces dispositions peuvent être modifiées pour l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 6.2 Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol sont libres d'implantation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état, ainsi que pour les bâtiments de hauteur en tout point inférieure à 3,5 mètres.

Dans le cas d'une limite séparative se situant en zone urbaine et/ou à urbaniser, toute construction devra s'implanter avec un recul minimal de 15 mètres.

- 7.2. Cette règle ne s'applique pas : Aux réhabilitations ou extensions d'un bâtiment existant, si elles n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
Ces dispositions peuvent être modifiées pour l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 7.3 Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol sont libres d'implantation.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 10.1. Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale autorisée est de 9 m. Elle peut être majorée en fonction d'impératifs techniques pour des constructions à usage de stockage liées à des exploitations agricoles spécialisées.
- 10.2. Toutefois, ces dépassements de la hauteur maximum doivent être compatibles avec une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement.
- 10.3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES

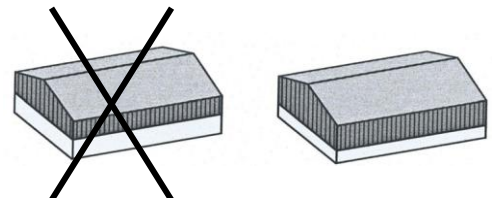
En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

11.2. CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES BATIMENTS AGRICOLE

Il convient de se référer aux articles U.11.

11.3. POUR LES BATIMENTS A USAGE AGRICOLE :

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois). Ils respecteront la palette de couleurs présentée au Titre VIII – Annexe Fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage ».
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les bardages seront dans les tons foncés, bruns ou beiges. Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction : dans des tons soutenus (sans associer diverses nuances) si le bâtiment se situe à proximité d'un boisement ou plus clair si le bâtiment se situe dans un paysage de champs ouverts.
- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings..., est interdit.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



11.4. DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux. La pente d'accès à la construction ne doit pas être supérieure à 10 %.
- Les pompes à chaleur devront être dissimulées au maximum.
- Les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). En cas d'impossibilité technique, il sera possible de déroger à cette règle.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation et les demandes de défrichements sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme dans les espaces boisés à conserver figurant comme tels aux documents graphiques.
- 13.2. Les bâtiments et installations d'activités agricoles doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'essences locales contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.
- 13.3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre remarquable identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Le choix des végétaux devra se référer à la palette d'essences végétales situées en annexes du règlement.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

Ce sont les 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 comprend un secteur Np inconstructible, correspondant à un secteur sensible d'un point de vue écologique et patrimonial (zone humide, RAMSAR, bords du cours d'eau)

- Une partie de la zone est classée en espaces boisés classés à conserver ou à créer.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'urbanisme.

2/ Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les implantations s'effectuent à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les implantations s'effectuent à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées dans les conditions de l'article 1 ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. A cet effet, les couleurs criardes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation et les demandes de défrichements sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme dans les espaces boisés à conserver et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.



Article L.130-1 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 soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement ».

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

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

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

- 1 - "Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.
- 2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.
- 3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement de destination qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.
- 4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité.

TITRE VII - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage ci-contre :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17° du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII - ANNEXES

PLACES DE STATIONNEMENT

Article L.111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L.332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L.123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

DEFINITIONS DE TERMES URBANISTIQUES

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du PLU (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. La liste des activités relatives aux destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc...
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Commerces	<p>La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p>Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie caviste, produits diététiques, primeurs...</p> <p>Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt à porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc...). Services à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire d'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc...), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc...</p>
Exploitation agricole ou forestière	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
Équipements publics ou d'intérêt collectif	<p>Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

LEXIQUE

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

ACCES

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale. Une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.

- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine est caractérisée par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques et fonctionnelles et à l'emploi de techniques nouvelles.

BAIE

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (BBC)

La consommation énergétique maximale d'un bâtiment basse consommation neuf est limitée en Bourgogne à 60kWh/m²/an (80kWh/m²/an en rénové), soit 4 fois moins que les exigences fixées par la RT 2005 (réglementation thermique 2005).

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. À distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLOTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette (SURFACE DE PLANCHER) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc, ne constituent pas des constructions contiguës.

DOUBLE FRONT BATI

Les constructions d'habitation principale implantées le long d'une voie de circulation constituent ce qu'on appelle le premier front bâti.

Le deuxième front bâti, pour simplifier, est quant à lui composé par les parcelles situées à l'arrière des premières constructions. Ce double front bâti peut aussi être appelé urbanisation en drapeau (en effet, c'est la configuration de la parcelle qui forme cette image lorsqu'elle vient s'accrocher à la voie).

Les fronts bâtis successifs sont déconseillés ou à limiter. En effet, ils sont trop souvent desservis par une petite voie très étroite se terminant en impasse ou plus simplement par une servitude passage (acte sous-seing privé). Ce type d'urbanisation non maîtrisée forme par conséquent un tissu urbain peu cohérent et mal desservi, voire dangereux à terme (flux de circulation désorganisé et gestion des réseaux difficilement maîtrisable). Les constructions à l'arrière, si elles sont envisageables, doivent donc s'aménager plutôt sous forme d'un ensemble s'organisant à l'instar du tissu ancien en lien avec les quartiers environnants.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Eléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

ESPACE « JARDIN » :

Espace privé ou public où la vocation jardin doit être maintenue voire créée.

Sont admis dans ces espaces, les annexes et dépendances, et les extensions des constructions principales ainsi que la création d'espaces verts et de jardins familiaux.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

HABITAT COLLECTIF

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement). On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

NIVEAU

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble, les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements sous toutes ses procédures, les permis valant division, les permis groupés et les permis d'aménager.

ORDRE CONTINU

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

REZ-DE CHAUSSEE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

SERVITUDES

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

PALETTE VEGETALE

(Source : PNRFO)

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire



Essences végétales recommandées pour une haie champêtre haute :

Hauteur entre 5 et 15 mètres

Les **arbres** peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.



Acer pseudoplatanus
(Erable champêtre) NC

Acer platanoides
(Erable plane) TT

Acer campestre
(Erable sycomore) TT

Alnus glutinosa
(Aulne glutineux) NC



Betula pendula
(Bouleau verruqueux) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cydonia oblonga
(Cognassier) NC

Fagus sylvatica
(Hêtre commun) TT



Fraxinus excelsior
(Frêne commun) TT

Fraxinus angustifolia
(Frêne oxyphylle) TT

Ilex aquifolium
(Houx) NC

Juglans regia
(Noyer) TT

Ligustrum vulgare
(Troène) TT



Malus sylvestris
(Pommier commun) TT

Mespilus germanica
(Néflier) NC

Populus nigra
(Peuplier noir) TT

Populus tremula
(Peuplier tremble) TT

Populus canescens
(Peuplier grisard) TT



Prunus avium
(Merisier) TT

Prunus padus
(Cerisier à grappes) C

Prunus mahaleb
(Cerisier de Sainte) C

Pyrus communis
(Poirier commun) NC



Quercus petraea
(Chêne sessile) NC

Quercus robur
(Chêne pédonculé) TT

Rhamnus cathartica
(Nerprun purgatif) C

Salix alba
(Saule blanc) TT



Salix atrocinerea
(Saule roux) TT

Salix caprea
(Saule marsault) TT

Salix cinerea
(Saule cendré) TT

Salix fragilis
(Saule cassant) TT



Salix triandra
(Saule à 3 étamines) TT

Sorbus aria
(Alisier blanc) C

Sorbus aucuparia TT
(Sorbier des oiseleurs)

Sorbus domestica TT
(Sorbier domestique)

Sorbus torminalis TT
(Alisier torminal)



Tilia cordata TT
(Tilleul à petites feuilles)

Tilia platyphyllos TT
(Tilleul à grandes feuilles)

Taxus baccata
(If) C

Ulmus minor
(Orme champêtre) C

Ulmus glabra
(Orme des montagnes) TT



Essences locales recommandées pour une haie champêtre basse :

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (si possible plus de 3m) ;
- densité élevée ;
- base garnie d'herbacées ;
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille ;
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème ;
- plantations aléatoires plutôt que régulières ;
- laisser se développer les drageons et semis naturels.

Les avantages d'une haie mixte sont multiples :

- elle permet un meilleur garnissage de la haie ;
- elle procure une diversité écologique plus importante ;
- elle présente une meilleure résistance aux agressions et maladies...



Buxus sempervirens
(Buis commun) TT

Berberis vulgaris
(Epine vinette) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cornus mas
(Cornouiller mâle) TT



Cornus sanguinea
(Cornouiller sanguin) TT

Corylus avellana
(Noisetier) TT

Crataegus laevigata
(Aubépine à un style) TT

Crataegus monogyna
(Aubépine épineuse) TT



Euonymus europeus
(Fusain d'Europe) TT

Fagus sylvatica
(Hêtre) NC

Frangula alnus
(Bourdaïne) TT

Ilex aquifolium
(Houx) NC



Juniperus communis
(Genévrier commun) TT

Laburnum anagyroides
(Cytise) C

Ligustrum vulgare
(Troène commun) TT

Lonicera xylosteum
(Camérisier à balais) TT



Prunus spinosa
(Prunellier) TT

Ribes nigrum
(Cassis) TT

Ribes rubrum
(Groseillier rouge) TT

Ribes uva-crispa
(Groseillier à maquereau) TT



Rosa arvensis
(Rosier des champs)

Rosa canina
(Eglantier) NC

Rosa rubiginosa
(Eglantier rouge)

Rosa sempervirens
(Rosier toujours vert)

Rubus ideaus
(Framboisier) TT



Ruscus aculeatus
(Fragon petit houx) TT

Sambucus nigra
(Sureau noir) TT

Sambucus racemosa
(Sureau rouge) TT

Sarthothamnus scoparius
(Genêt à balais) TT



Viburnum lantana
(Viorne lantane) TT

Viburnum opulus
(Viorne obier) TT



Lianes locales accompagnant certaines haies champêtres



Bryonia cretica
(Bryone) TT

Lonicera periclymenum
(Chèvrefeuille des bois)

Clematis vitalba
(Clématite des haies) TT

Solanum dulcamara
(Douce amère) TT



Lathyrus sylvestris
(Gesse sauvage)

Humulus lupulus
(Houblon) TT

Hedera helix
(Lierre) TT



Rubus fruticosus
(Ronce des bois) TT

Tamus communis
(Tamier commun) C

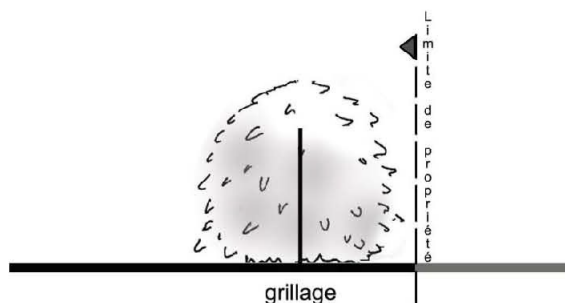
Au milieu de ces essences locales, des arbustes ornementaux peuvent y être insérer. Afin de conserver le caractère champêtre de la haie, il est préférable de planter pour les $\frac{3}{4}$ d'essences locales.



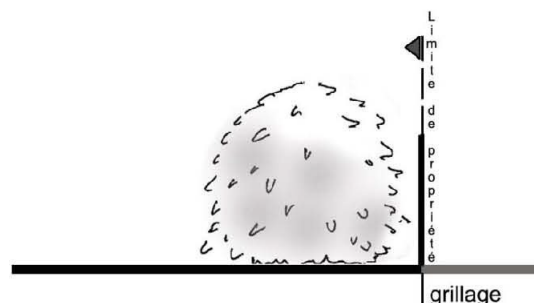
Conseils de plantations

Les plants devront être espacés de :

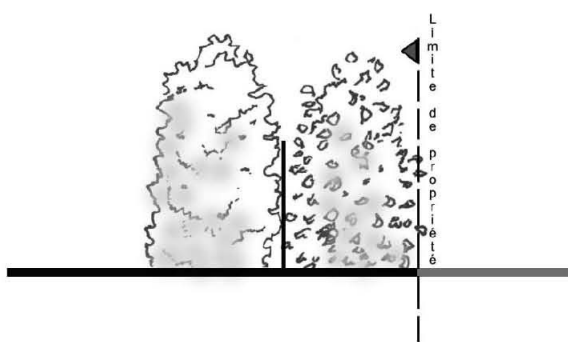
- 50 cm pour obtenir une haie très dense (privilegié pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (privilegié pour une haie taillée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (privilegié pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (privilegié pour une haie vive en double rang).



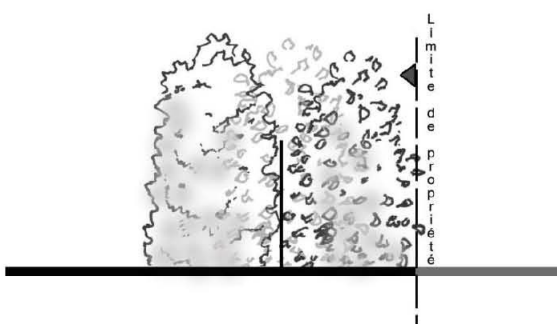
Le grillage disparaît dans la haie.



Retirer le grillage quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.



Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.



Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

Lors de la plantation d'une haie, tous bâchages plastiques du sol sont à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage d'écorces ou d'herbes tondues conservant également l'humidité.

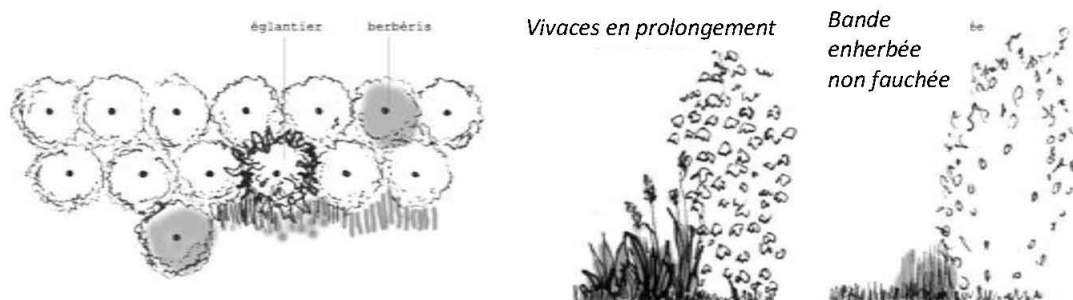
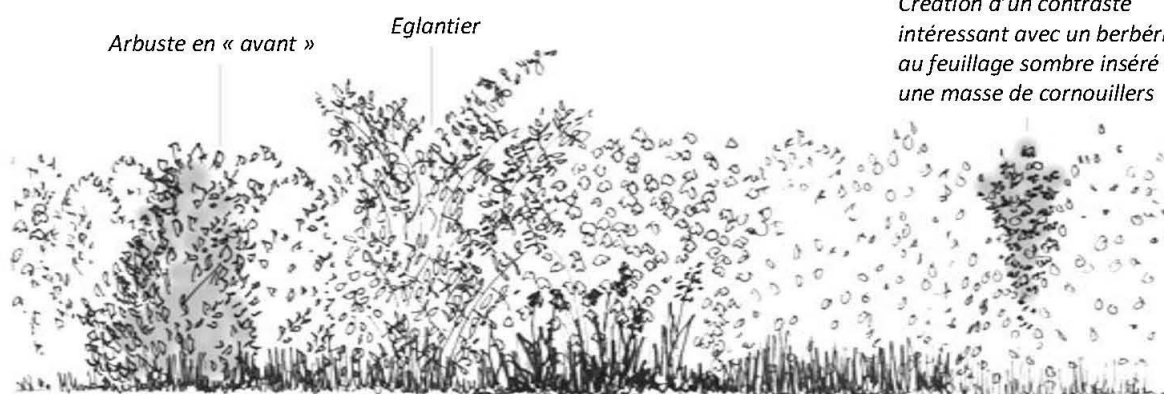


Conseils d'aménagement et d'entretien

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau. La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement.

Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

A l'intérieur de la propriété, un arbuste peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie. Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la tonte de la pelouse, une bande de 50cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.





Plantes vivaces mellifères :

La plantation de ces espèces adaptées à notre territoire permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres pollinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction.



Achillea millefolium
(Achillée millefeuille)

Aquilegia vulgaris
(Ancolie vulgaire)

Centaurea nigra
(Centaurée noire)

Centranthus ruber
(Valériane rouge)

Digitalis purpurea
(Digitale pourpre)



Echium vulgare
(Vipérine)

Knautia arvensis
(Knautie des champs)

Leucanthemum
(Reine marguerite)

Lotus corniculatus
(Lotier corniculé)



Salvia verticillata
(Sauge verticillée)

Silene dioica
(Compagnon rouge)



Espèces invasives répertoriées sur le territoire du parc :

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

Arbres et arbustes :



Acer negundo
(Erable negundo)

Ailanthus altissima
(Ailante)

Buddleia davidii
(Arbre à papillons)

Robinia pseudoacacia
(Robinier faux acacia)

Plantes vivaces :



Aster lanceolatus
(Aster à feuilles lancéolées)

Aster novi-belgii
(Aster des jardins)

Heracleum montegazzianum
(Berce du Caucase)

Impatiens glandulifera
(Balsamine géante)

Impatiens parviflora
(Balsamine à petites fleurs)



Reynoutria japonica
(Renouée du Japon)

Reynoutria sachalinensis
(Renouée de Sakhaline)

Rudbeckia laciniata
(Rudbeckie laciniée)

Senecio inaequidens
(Séneçon du Cap)

Solidago gigantea
(Solidage glabre)

Plantes annuelles :



Ambrosia artemisifolia
(Ambrosie à feuilles d'Armoise)

Bidens frondosa
(Bident à fruits noirs)

FICHES OUTILS DU SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE :

« L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage »

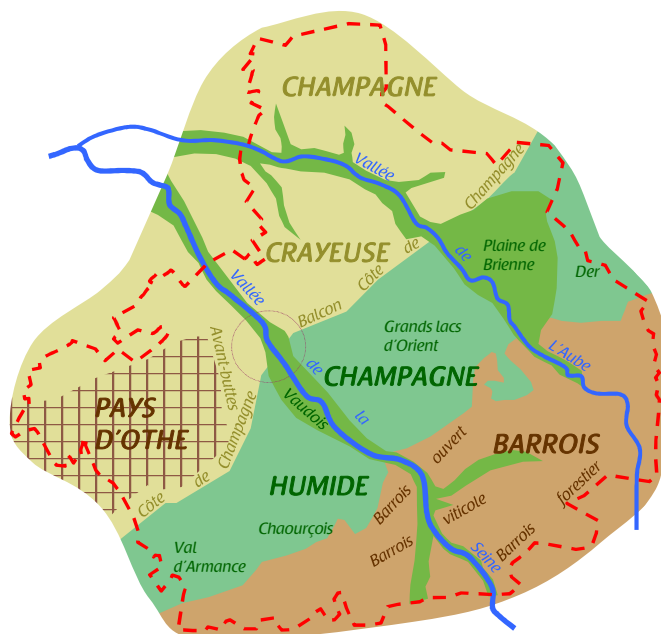
« La clôture et de la jardin »

(Sources : Syndicat DEPART)

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

Choisir un site et orienter un bâtiment

Le choix du site d'implantation et l'orientation d'un bâtiment sont les premiers facteurs d'une intégration réussie. Lorsque cela est possible, la proximité de l'exploitation sera à rechercher pour plus de complémentarité et d'unité. Alors, les bâtiments **s'inspireront dans leurs formes, couleurs et orientations du bâti des fermes traditionnelles**. Ils s'orienteront en harmonie avec le bâti existant et les lignes de force du paysage (parallèlement ou perpendiculairement). Le bâti rural traditionnel champenois oriente sa façade vers le soleil levant (sud, sud-est) et tourne le dos aux vents froids et à la pluie (nord-ouest) : il est donc toujours actuel de s'en inspirer. L'effet « cours » 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 contre-bas 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** permet de rentabiliser un projet de construction si le bâtiment est idéalement orienté. Surtout si le besoin énergétique est important.

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

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

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



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.

Palette des couleurs des territoires



Il est aussi possible, pour les gros volumes bâti 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.

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.

Principe à retenir

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

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...).

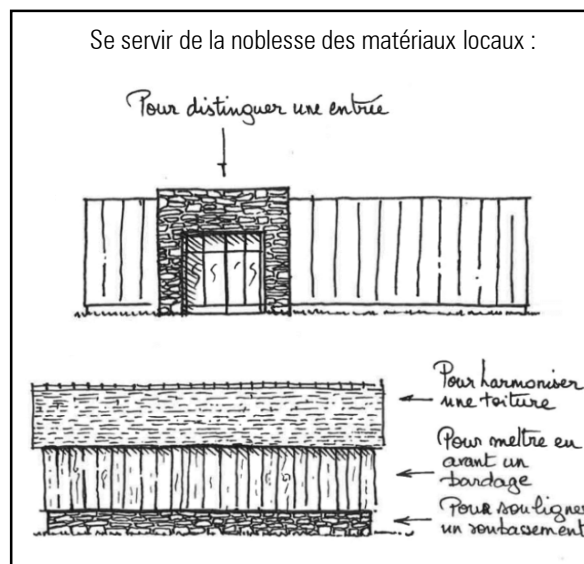


Le bâti viticole revêt un caractère particulier, surtout lorsqu'il est ouvert au public. C'est un facteur de communication associé à un produit de luxe. **Il doit révéler un terroir et ne pas faire appel à des modèles architecturaux extérieurs ou trop pompeux (colonnades, tourelles...).** Préférer l'élégance 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.



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.



Principe à retenir

Des matériaux de qualité auront 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.



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

Principe à retenir

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

Quelques essences locales ou assimilables :

Arbres isolés, par 3 ou en alignements



Chêne

Frêne

Tilleul

Marronnier

Haie champêtre haute et bosquets



Bouleau

Erable champêtre

Charme

Merisier et fruitiers

Haie champêtre basse



Viorne (obier et autres)

Troène

Cornouiller (mâle et autres)

Sureau

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

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

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

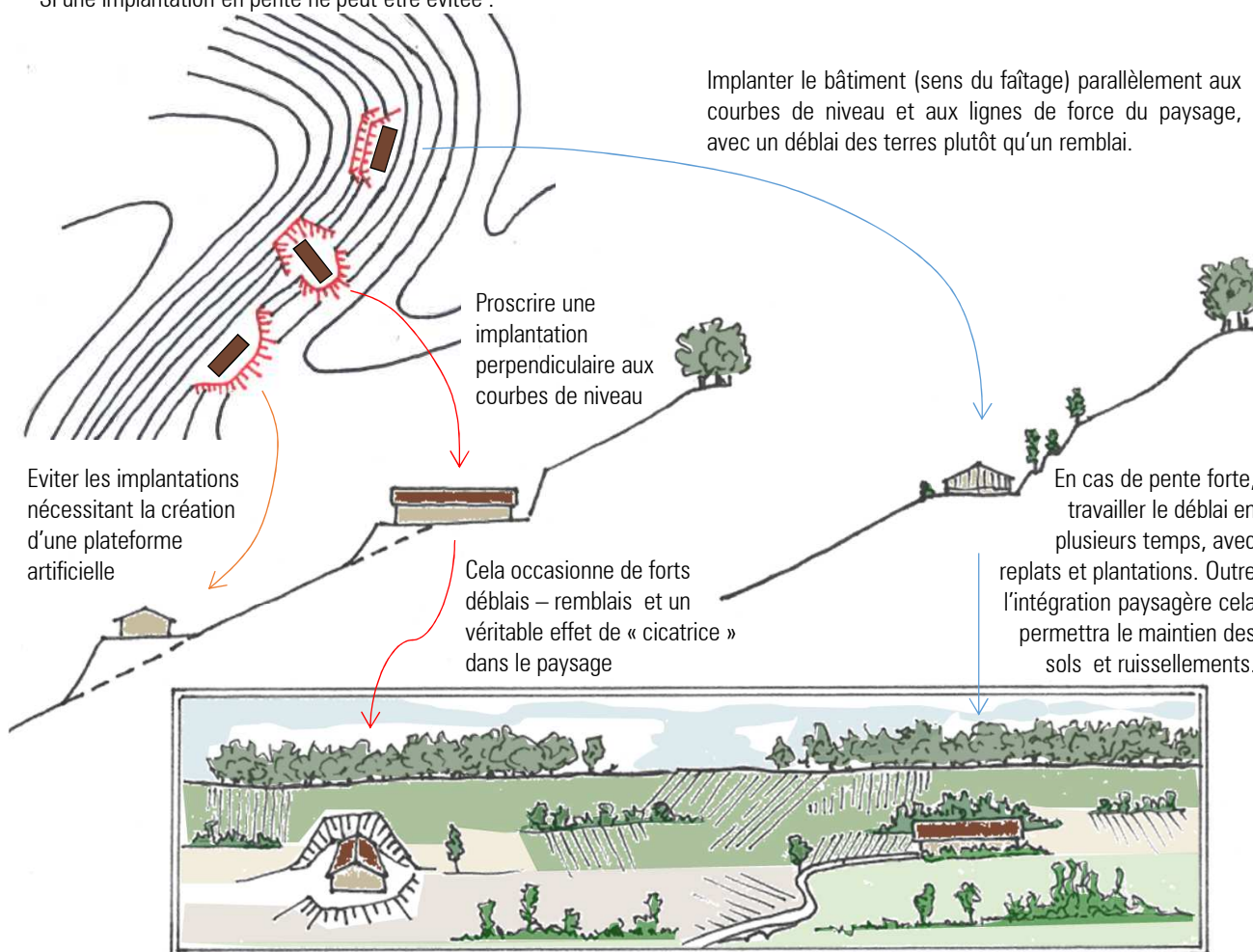
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée** 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 éviter les remblais**. Ainsi, il faudra **prendre appui sur la pente pour y inscrire le bâtiment**, par exemple en étagant 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

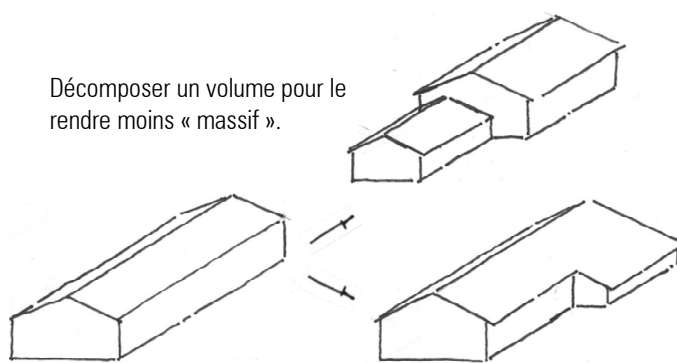
Le volume important des bâtiments agricoles constitue souvent le premier facteur impactant en terme d'intégration dans le paysage. Les dimensions dépendent de l'activité associée et de ses fonctions (stockage d'engins, de matières, ...). Il convient de **privilégier des volumes simples** pour favoriser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

Exemple extérieur (Saône et Loire) : Le bâtiment est décomposé (scindé en trois parties) pour diminuer l'impression de volume.



Photo : CAUE, Saône et Loire



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

Contexte :

- Le traitement avec une couleur unique sombre mat 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 type terre cuite.

Principe à retenir

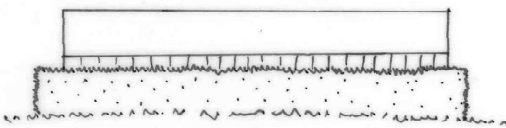
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul.

Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

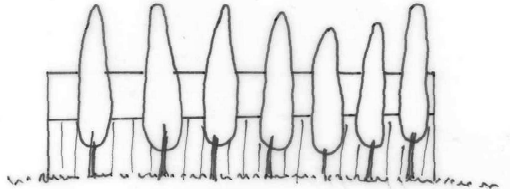
Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



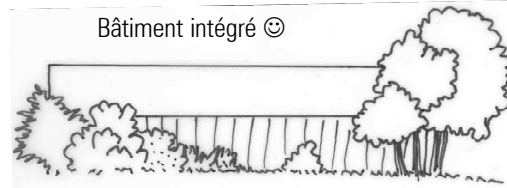
Bâtiment signalé ☹



Vraie bonne pratique :

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

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺



Dessin : CAUE Rhône

Fausse bonne idée :

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



Vraie bonne pratique :

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



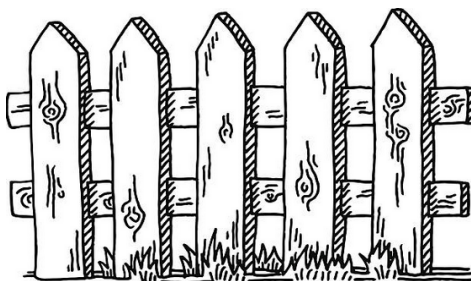
Photo : CAUE, Jura



Photo : chambre d'agriculture 41

Rédaction, photographies: Pierre de Laage, Guillaume Patris
Illustrations: Guillaume Patris

La clôture et le jardin



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

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

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

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

La clôture et le droit

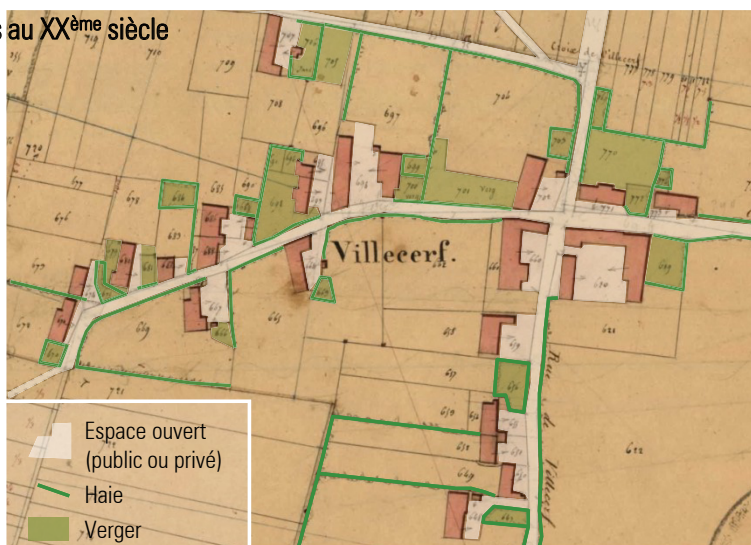
En principe, les clôtures ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable. Cependant, les clôtures non-agricoles doivent faire l'objet d'une **demande de Déclaration Préalable (DP)** dans les abords des monuments historiques, dans les sites patrimoniaux remarquables (ZPPAUP, AVAP...) ou dans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

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

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



Un village champenois au XX^{ème} siècle



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

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

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

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

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



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



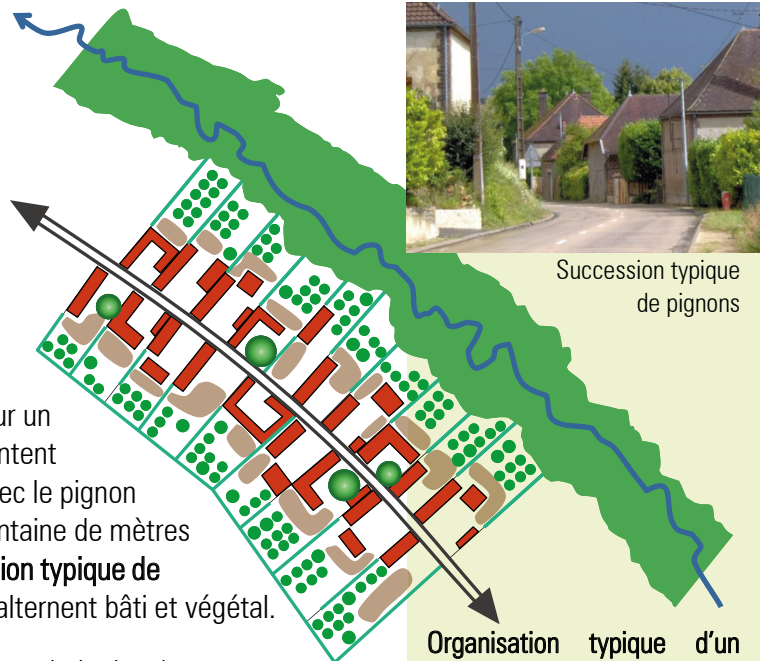
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

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

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

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

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



Succession typique de pignons

Organisation typique d'un village de Champagne

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



Un village Barrois niché dans le relief et les vergers



Un terroir, deux ambiances

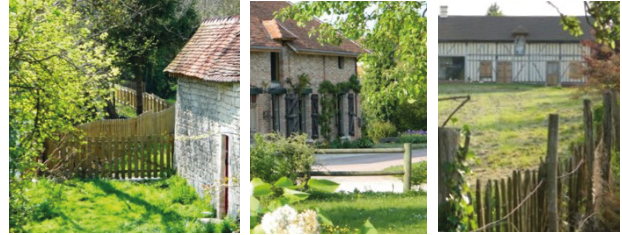


La clôture : Comment choisir

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



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



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

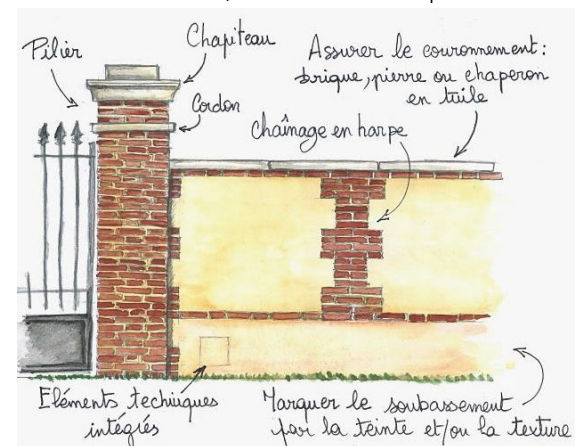
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

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

La grille métallique : sans ou avec mur bahut

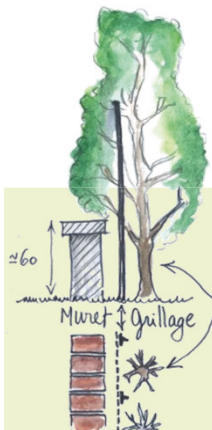


S'inspirer des modèles locaux pour éviter les murs monotones, massifs ou excentriques



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

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



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

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



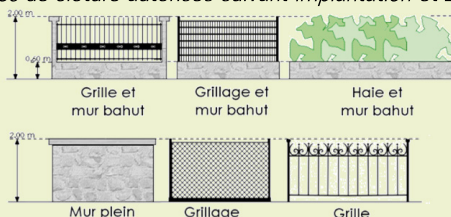
Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espaces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

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

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

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

- Types de clôture autorisés suivant implantation et zone :



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

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

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

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

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

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

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

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

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

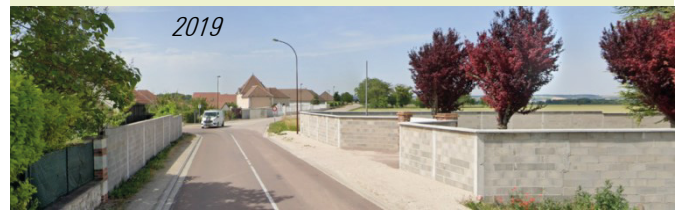
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

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

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



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



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

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

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

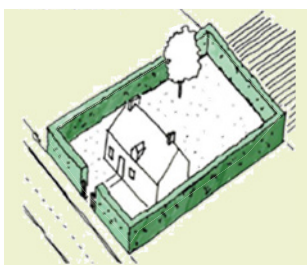
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

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 ».

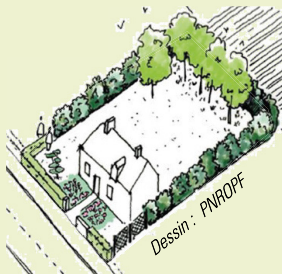
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès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

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

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



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



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

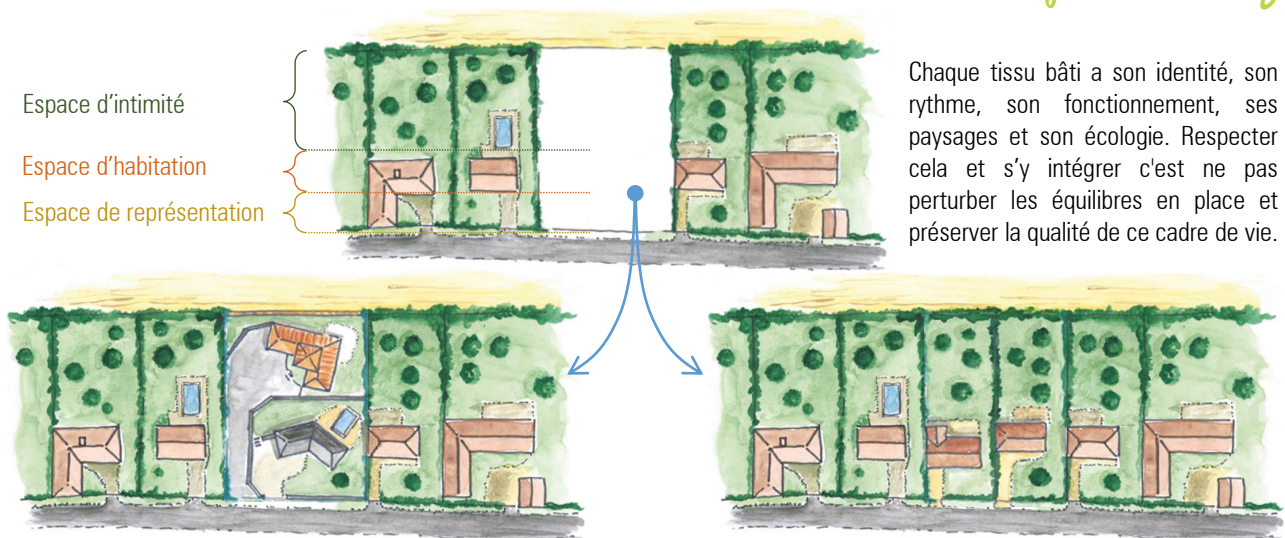
S'intégrer à la trame paysagère et écologique en place

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



L'arbre et le droit

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



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

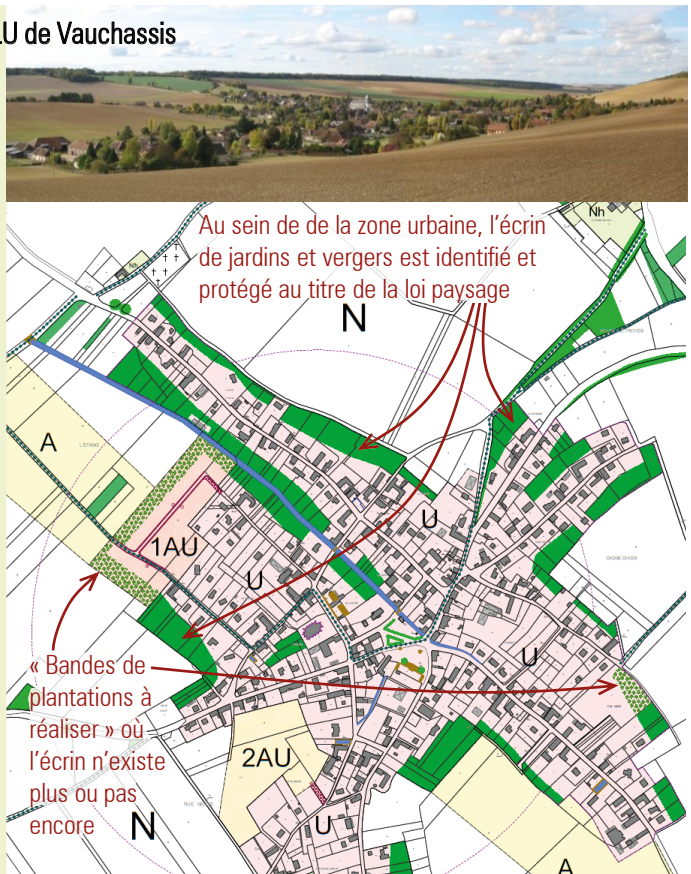
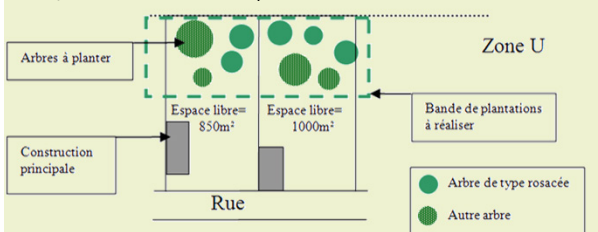
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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

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

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

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



Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

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



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

Vraie bonne pratique :

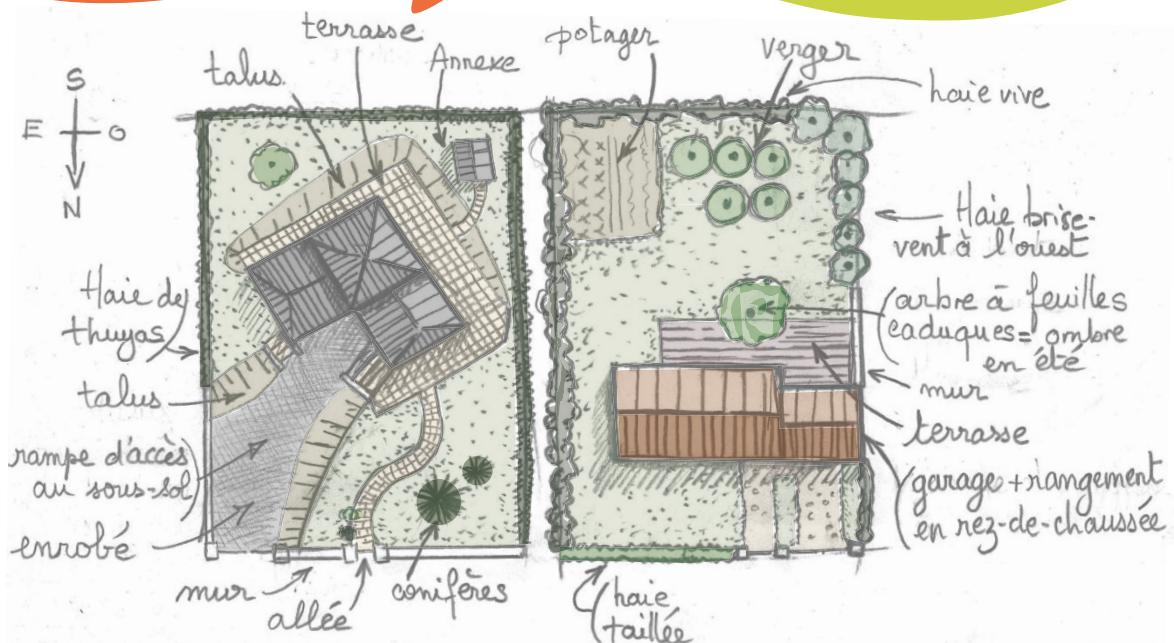
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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

Fausse bonne idée :

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



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

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

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