



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3.A REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à
l'arrêté n°AH_2026_0083 du 26/05/2026
soumettant à enquête publique
le projet de révision du PLU

Cachet et signature :

Catherine LEDOUBLE

Catherine LEDOUBLE
2026.06.02 11:32:04 +0200
Ref:11097473-16734175-1-D
Signature numérique
Le Président
Par délégation
La Vice-présidente

Prescription de la révision générale par délibération du **25 octobre 2023**
Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du **21 novembre 2008**

SOMMAIRE

TITRE 1 – Rappels et définitions	4
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan	4
ARTICLE 2 – Division du territoire en zones	4
ARTICLE 3 – Autres éléments portés sur le document graphique.....	7
ARTICLE 4 – Adaptations mineures de certaines règles	7
ARTICLE 5 – Droit de préemption urbain	7
ARTICLE 6 – Définitions issues du lexique national	8
ARTICLE 7 – Définitions supplémentaires.....	9
ARTICLE 8 – Destinations et sous-destinations	12
ARTICLE 9 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	15
 TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	 20
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE (L. 151-9 CU)	20
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, L. 151-18, L. 151-21 CU)	22
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 CU)	29
 TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUE	 31
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE (L. 151-9 CU)	31
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, L. 151-18, L. 151-21 CU)	32
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 CU)	38
 TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES	 40
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE (L. 151-9 CU)	40
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, L. 151-18, L. 151-21 CU)	41
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 CU)	45
 TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	 47
I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU)	48
II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L.151-17, L. 151-18, L. 151-21 CU)	49
III – Equipements et réseaux (L.151-38 CU)	55
 TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	 58
I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU)	59
II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L.151-17, L. 151-18, L. 151-21 CU)	60
III – Equipements et réseaux (L.151-38 CU)	66

TITRE 5 – ANNEXES.....	68
Nuancier de couleur.....	68
Liste des essences préconisées et/ou prolifères.....	70
Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage ».....	72
Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »	73
Liste des exploitants agricoles – Concertation du 11/03/2024	74

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de **Saint-Thibault**, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais, pièces 3B, 3C et 3D du PLU.

ARTICLE 2 – Division du territoire en zones

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

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

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

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

- Zones urbaines « **U** » - Article R151-18 du Code de l'urbanisme ;
- Zone à Urbaniser « **AU** » - Article R151-20 du Code de l'urbanisme ;
- Zones agricoles « **A** » - Articles R151-22 et R151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Zones naturelles et forestières « **N** » - Articles R151-24 et R151-25 du Code de l'urbanisme.

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R151-9 à R151-49 du Code de l'urbanisme.

2.1 LES ZONES URBAINES – ZONE U

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II, sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La **zone U** est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone urbaine, zone U, est concernée par :

- la présence de zones à dominante par diagnostic définies par la DREAL Grand-Est (2024) ;
- l'application du PPRi de l'agglomération troyenne ;
- le risque de remontées de nappes phréatiques, sources et eaux de ruissellement, ainsi que le risque de débordement des cours d'eau ;
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes ;
- la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne.
- le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles aléa faible sur le bourg.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU), ainsi que des chemins à préserver sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme (CU).

La **zone UY** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UYa : Secteur à vocation d'activités économiques lié au développement de la zone artisanale des Marots
- Le secteur UYb : Secteur à vocation d'activités économiques lié au développement du Parc d'activités Sud Champagne et à la réhabilitation de friches.

La zone urbaine à vocation d'activités économiques, zone UY, est concernée par :

- la présence de zones à dominante par diagnostic définies par la DREAL Grand-Est ;
- l'application du PPRi de l'agglomération troyenne ;
- le risque de remontées de nappes phréatiques, sources et eaux de ruissellement, ainsi que le risque de débordement des cours d'eau ;
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes ;
- la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne.
- le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles aléa faible.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU), ainsi que des chemins à préserver sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme (CU).

2.2 LES ZONES A URBANISER – ZONES AU

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II, sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

Le PLU de Saint-Thibault ne compte qu'une seule zone à urbaniser. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, la **zone 1AUy**, pour le développement de la distillerie DISLAUB.

La zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, zone 1AUy, est concernée par :

- la présence de zones à dominante par diagnostic définies par la DREAL Grand-Est (2024) ;
- l'application du PPRi de l'agglomération troyenne ;
- le risque de remontées de nappes phréatiques ;
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes ;
- la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne.
- le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles aléa faible.

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU).

2.3 LES ZONES AGRICOLES – ZONES A

Les zones agricoles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre A.

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

La **zone A**, zone agricole, comprend :

- un **secteur Ap** paysager, inconstructible.
- Un **secteur Ah**, identifiant les constructions isolées.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU), ainsi que des chemins à préserver sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme (CU).

La zone agricole, zone A, est concernée par :

- la présence de zones à dominante par diagnostic définies par la DREAL Grand-Est ;
- l'application du PPRi de l'agglomération troyenne ;
- le risque de remontées de nappes phréatiques, sources et eaux de ruissellement, ainsi que le risque de débordement des cours d'eau ;
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes ;
- la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne.
- le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles aléa faible et important au niveau du hameau de Voves et aux abords de l'Hozain au Sud-Ouest du territoire communal.

2.4 LES ZONES NATURELLE ET FORESTIERES – ZONES N

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

La **zone N**, zone naturelle et forestière comprend :

- un **secteur Nc**, dédié au développement de la centrale à béton.
- Un **secteur Nh**, identifiant les constructions isolées.

La zone naturelle et forestière, zone N, est concernée par :

- la présence de zones à dominante par diagnostic définies par la DREAL Grand-Est ;
- l'application du PPRi de l'agglomération troyenne ;
- le risque de remontées de nappes phréatiques, sources et eaux de ruissellement, ainsi que le risque de débordement des cours d'eau ;
- l'exposition au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes ;
- la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne.
- le risque d'exposition au retrait-gonflement des argiles aléa faible.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU), ainsi que des chemins à préserver sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme (CU).

ARTICLE 3 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- **L'espace de centralité** défini au sens du SCoT des Territoires de l'Aube ;
- Les **Espaces Boisés Classés** (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, qui concernent les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- Les **sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, pour l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par un numéro d'ordre. En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Une identification portant sur la **présence de zones à dominante humide par diagnostic** issue de la cartographie de la DREAL Grand-Est 2024 ;

ARTICLE 4 – Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

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

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble de la zone urbaine, zone U, de la commune. Il est délimité au document graphique 5I du PLU.

ARTICLE 6 – Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Annexe : 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.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

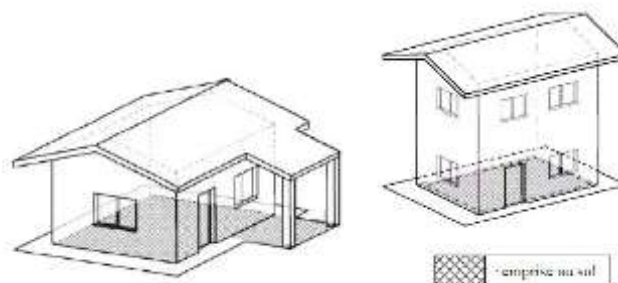
- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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



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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. **L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.** Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la **différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale**. Elle s'apprécie **par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande**. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ARTICLE 7 – Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- Affouillement : Creusement.
- Exhaussement : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée. Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

Alignement : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies

ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière). L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Retrait : Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avants toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.

Aménagement : Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère : Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Commerce : Sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoire de l'Aube.

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

Clôture : Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...).

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Défrichement : Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature : Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement : Le mur de soutènement étant donné sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure. Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics : Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du Code de l'Urbanisme) : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

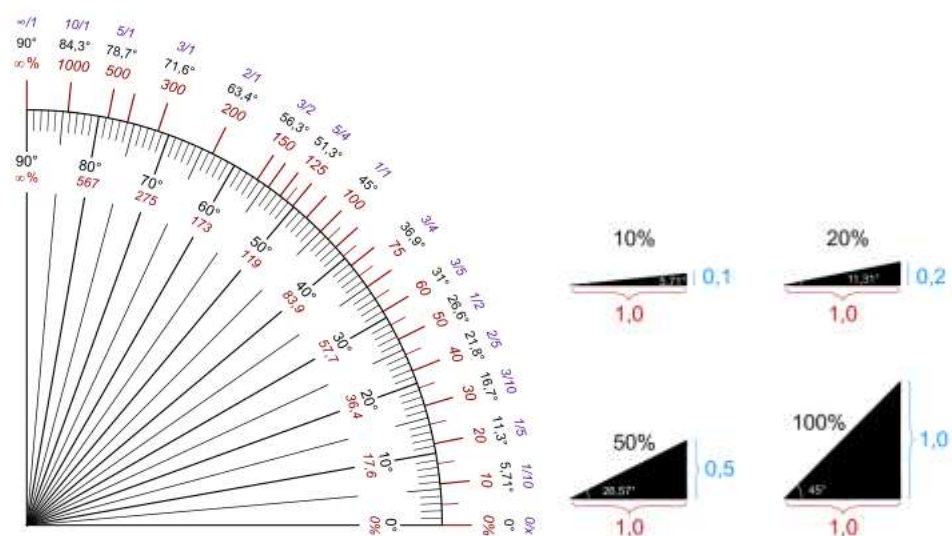
Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Surface de plancher (Art. R112-2 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel : Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Rappel du rapport degré /pourcentage :



ARTICLE 8 – Destinations et sous-destinations

LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

LES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La **destination de construction « habitation »** prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La **destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques », comprend quant à elle les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La **destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les

constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La **destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La **destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payants.

ARTICLE 9 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

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'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B. LES CLOTURES

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable à l'exception de l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de TOUTES les clôtures du territoire par délibération du 10 septembre 2009.

C. LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES SONT DISPENSES DE TOUTE FORMALITE AU TITRE DE L'ARTICLE R.421-18 DU CODE DE L'URBANISME, A L'EXCEPTION :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D. PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La commune a décidé de soumettre à permis de démolir TOUTES démolitions sur le territoire par délibération du 10 septembre 2009.

E. CAMPING, AMENAGEMENT DES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS, IMPLANTATION DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET INSTALLATION DES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET DES CARAVANES

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

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

E.1. Camping : Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

E.2. Parcs résidentiels de loisirs : Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

E.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) : La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

E.4. Les résidences mobiles de loisirs : La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

E.5. Caravanes : La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

F. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

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

G. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

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

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

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

H. RESEAUX

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

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

I. LOI SUR L'EAU

Dès lors qu'un projet se trouve dans une zone humide modélisée incluse au référentiel régional de la DREAL, il convient de réaliser un diagnostic réglementaire de zone humide sur l'intégralité de la zone concernée par ce projet d'aménagement afin de confirmer ou d'infirmer le caractère de zone humide.

En cas de zone humide avérée, le dépôt d'un dossier loi sur l'eau serait nécessaire au titre de la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature, définie à **l'article R 214-1 du Code de l'Environnement**, pour : « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

1° Supérieure à 1 ha (A) : projet soumis à Autorisation

2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D) : projet soumis à Déclaration

Ce dossier de déclaration nécessitera alors la mise en œuvre de mesures de compensation des zones humides impactées à niveau de fonctionnalité au moins

équivalentes (avec mise en œuvre des séquences ERC et déclinaison de la méthode < ONEMA > d'évaluation des fonctionnalités de zone humides).

De plus, conformément à la rubrique 2.1.5.0 de **l'article R 214-1 du Code de l'Environnement**, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) : projet soumis à Autorisation

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D) : projet soumis à Déclaration.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La **zone U** qui est une **zone urbaine mixte** où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle est destinée à l'habitat individuel, groupé ou non, et accueille également les commerces, services et activités non polluantes.

La zone U est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024).

La zone U est concernée pour partie par le périmètre Monument Historique (MH) de l'Eglise de Saint-Thibault.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes de la RD671.

La zone U est concernée à trois endroits par la présence d'un périmètre ICPE (Installation Classée pour la protection de l'environnement), lié à la présence d'élevages.

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

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

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU), ainsi que des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE (L. 151-9 CU)

ARTICLE I-1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS (R151-30 CU)

1. **Dans toute la zone** sont interdits, le changement de destination et constructions et installations à destination :

- D'exploitation forestière,
- D'entrepôts,
- De commerce (selon la définition en annexe), sauf cas visé à l'article I-2.

2. **En plus, dans toute la zone**, les sous-sols sont interdits.

3. **Dans les espaces jardins** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites, toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

4. Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits, toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

ARTICLE I-2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (R.151-33 CU)

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

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, liés et attenants à une activité existante et/ou autorisée dans la zone.
- Le changement de destination, et les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Dans l'espace de centralité uniquement, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8) et activités de service, dans la limite de 300 m² de surface de vente.

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

4. Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés avec une emprise totale des constructions limitée, et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire :

- les changements de destination,
- les constructions et installations,
- les annexes et les extensions.

6. Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines couvertes ou non. De plus, les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

7. Les exhaussements de sols sont limités à 0,60 mètres, à condition d'être nécessaire à la construction et hors zones à dominante humide par diagnostic.

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

ARTICLE II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (R.151-39 CU)

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

1. La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - Constructions principales : 7 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits (de type R+1+combles) ou 3,50 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat sans vide-sanitaire et 4,10 mètres avec vide-sanitaire.
 - Annexes (garage, abris de jardins, atelier, piscine...) : 3,50 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
3. La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 5 mètres.

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

1. Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un recul minimum de 4 mètres.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux exploitations agricoles et aux annexes des constructions principales.
4. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
 - 4 mètres des limites séparatives et des berges, des fossés, des plans d'eau ;
 - 5 mètres minimum des cours d'eau.Toutefois les constructions d'une hauteur maximum de 4 mètres à l'égout de toiture peuvent être implantées en limite séparative.
2. Cependant, il est interdit d'implanter des constructions de limite à limite opposée.
3. Les piscines devront être implantées avec un recul des limites séparatives de 3 mètres minimum ; y compris leur rebord.

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

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

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

1. La distance d'implantation entre deux constructions principales non contiguës est de 4 mètres minimum.

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

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

II-1-e Emprise au sol des constructions

1. **Hors espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)**, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière, espace jardin compris.

2. **Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière, espace jardin compris.

3. **Dans les espaces jardins identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions dans l'espace est limitée par unité foncière, à 50 m² maximum de surface plancher cumulée de l'ensemble des constructions.

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

ARTICLE II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (R.151-41 ET R.151-42)

II-2-a Dispositions générales

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

II-2-b Formes des constructions

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.) est interdite.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...) Pour les rénovations, l'aspect d'origine des murs sera recherché.

Concernant les éléments de paysage bâti inscrits au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et obtenir l'accord des services consultés.
- Le Permis de Démolir est imposé en cas de projet de démolition.
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction, en harmonie avec les matériaux d'origine.
- En plus pour le Château et son parc, seules les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées. En cas de travaux sur une parcelle abritant les constructions repérées pour leur intérêt architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques remarquables extérieures des édifices doivent être préservées : toute dénaturation des caractéristiques qui confèrent un intérêt à ces éléments est interdite.

II-2-c Formes des toitures

- Les toitures des constructions principales et annexes (hors abris de jardin et piscines couvertes) doivent être :
 - A deux ou plusieurs pans, compris entre 30° et 45°.
 - En toitures terrasses ou à une pente.

II-2-d Couleurs et aspects des matériaux

1. Pour toutes les constructions, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Il convient de se référencer au nuancier de couleur du bâti local, annexé présent règlement.

2. Toitures des constructions principales :

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales, de ton brun à rouge.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, et aux vérandas.

3. En plus sont interdits :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.
- Les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages de type ondulé et/ou brillants.

4. Pour les constructions à usage d'activités de secteurs secondaire ou tertiaire et bâtiments à usage agricole uniquement :

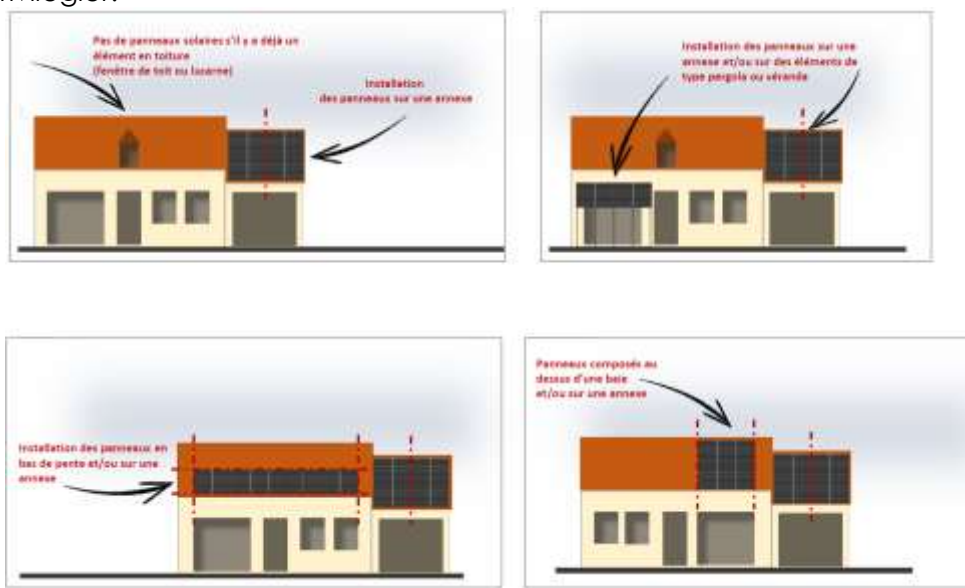
- Les bardages et toitures seront de ton mat.
- Les couleurs de façades et des toitures devront respecter la palette de couleurs issue de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube, annexée au présent règlement.
- Les bardages en bois seront soit de teinte naturelle, soit de teinte s'harmonisant dans l'environnement proche et lointain.
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent être enduits.

II-2-e Performance énergétique

Dispositif d'isolation en façade : L'installation de dispositifs d'isolation en façade doit être appréciée en fonction du surplomb du domaine public, de l'alignement aux autres bâtis, des caractéristiques patrimoniales et de la capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.

Panneaux solaires et/ou photovoltaïques

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires devra s'assimiler à l'aspect d'une verrière traditionnelle en toiture. Chaque panneau sera positionné dans le sens de la hauteur. Ils s'inscriront dans un carré ou dans un rectangle dont la longueur n'excédera pas celle du faitage. Ils seront de préférence de couleur rouge ou noire, de façon à s'intégrer dans le toit de la construction ; conformément aux schémas ci-dessous.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires est interdite en façade de la construction. Son positionnement sur l'annexe (de type garage) est à privilégier.



Schémas illustratifs des positionnements des panneaux à privilégier sur les constructions

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaire en toiture ne devra pas dépasser 50% de la couverture d'un versant de toiture. Ce type d'installation est également autorisé au sol, en surface plane.
- Les systèmes devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.
- Pour toutes les constructions, les panneaux doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Pour ceux disposés sur les toitures terrasses, ils ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Sont formellement interdits tout matériau visible en toiture, d'aspect brillant et de teinte claire, de type inox. Ainsi tout élément de sujétion, d'étanchéité et de support sera de teinte sombre et mat.

Éléments techniques

- Les éléments techniques (unité extérieure de climatisation, réseaux, coffrets techniques, dispositifs de récupération des eaux, etc.), devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public. Tout ouvrage annexe doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci avant.
- Les citernes à gaz non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

II-2-f Clôtures

1. Il convient de se référer à la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin », annexé au présent règlement.

2. **En bordure d'emprises publiques**, pour toutes les constructions, les clôtures, portails et portillons compris, doivent être constitués :

- Soit de grilles, d'éléments occultant ou à claire-voie ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, avec une hauteur totale limitée à 1,60 mètres.
- Soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (décrochements...) et/ ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou pierres) de hauteur totale limitée à 1,60 mètres.
- Les piliers seront limités à une hauteur maximum de 1,80 mètres.
- En tout état de cause la réalisation des clôtures devra permettre la prise en compte du passage de la petite faune et/ou la prise en compte du phénomène de remontée de nappe/ ruissellement, par la réalisation de passages de 10x10 cm tous les 5 mètres, avec à minima, la création d'une trouée par unité foncière.
- La clôture pourra être doublée d'une haie d'essences locales mélangées d'une hauteur limitée à 2 mètres ; conformément à la liste annexée présent règlement.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie.

3. **En plus, pour les clôtures en limite séparatives :**

- Les clôtures seront doublées ou non d'une haie d'essences locales mélangées, avec une hauteur maximum de 1,60 mètres.
- En tout état de cause la réalisation des clôtures devra permettre la prise en compte du passage de la petite faune et/ou pour la prise en compte du phénomène de

remontée de nappe/ ruissellement, par la réalisation de passages de 10x10 cm tous les 5 mètres, avec à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

4. En plus, pour toutes les clôtures :

- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables et ajourées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

5. Enfin, sont interdits pour toutes les clôtures :

- Les brises vues (de type bambou, canisses...)
- Les clôtures en imitations de matériaux naturels par peinture telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.

ARTICLE II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (R.151-43)

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 60 % de l'unité foncière, au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.

2. **Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic par la DREAL Grand-Est**, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 70 % de l'unité foncière au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.

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

II-3-b Aménagement paysager

1. Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager comprenant 1 arbre par tranche de 200 m², d'espace libre.

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

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres existants ;
- Les boisements existants doivent être préservés. Le cas échéant, ils seront remplacés en cas de suppression ou déplacement.

3. **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés.

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

- Les arbres isolés identifiés devront être sauvegardés. Le cas échéant il convient de remplacer l'arbre supprimé par une essence équivalente (1 pour 1).
- Les arbres fruitiers identifiés dans les ensembles de vergers devront être sauvegardés. Le cas échéant la replantation de chaque arbre devra être assurée pour garantir la vocation de verger.

4. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir liste annexée au présent règlement.

ARTICLE II-4 : STATIONNEMENT (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est imposé deux places de stationnement perméables ou semi-perméables matérialisées sur l'unité foncière, en plus des places du garage par logement. En cas de construction principale en front bâti, la règle du stationnement extérieur ne s'applique pas.
- Pour les constructions à usage d'hébergement, de bureaux, commerces et activités : le nombre de places liées au stationnement doit être en rapport avec les besoins de l'activité.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

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

ARTICLE III-1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (R.151-47, R.151-48 CU)

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

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

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

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

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

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

3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE III-2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX (R.151-49 CU)

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

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

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

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.

- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Protection contre l'incendie :

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

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant des fonds intérieurs.
- Les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'unité foncière.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.
- Aucun rejet d'eau pluviale n'est autorisé dans le réseau d'assainissement.
- Les dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels devront :
 - o Soit être enterrés ;
 - o Soit installés dans un bâtiment ;
 - o Soit dissimulés par des plantations.
- Les dispositifs de récupération des eaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUE

La **zone UY** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend deux secteurs :

- Le **secteur UYa** : Secteur à vocation d'activités économiques lié au développement de la zone artisanale des Marots
- Le **secteur UYb** : Secteur à vocation d'activités économiques lié au développement du Parc d'activités Sud Champagne et à la réhabilitation de friches, en limite du domaine autoroutier.

La zone UY est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024).

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de l'agglomération troyenne approuvé par arrêté préfectoral n° 01-2429 A le 16 juillet 2001 et révisé partiellement sur Troyes et La-Chapelle-Saint-Luc par arrêté préfectoral n°09-3440 le 18 novembre 2009 puis révisé par arrêté préfectoral n° DDT-SRRC-BRC-2017103-01 le 13 avril 2017. Elle est également concernée par des débordements de cours d'eau, remontées de nappes phréatiques, sources ou eaux de ruissellement.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes de la RD671 et de l'autoroute A5.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU) ainsi que des chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme (CU).

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE (L. 151-9 CU)

ARTICLE I-1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS (R151-30 CU)

1. Dans toute la zone, secteur UYa et UYb compris, sont interdits :

- Les habitations,
- Les commerces selon la définition du SCoT des Territoires de l'Aube,
- Les exploitations forestières,
- Les autres hébergements touristiques,
- Le cinéma,
- Les salles d'arts et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Le centre de congrès et d'exposition.

2. En plus, dans toute la zone, la réalisation de sous-sols est interdite.

3. En plus, dans le secteur UYb uniquement, les exploitations agricoles sont interdites.

4. Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

ARTICLE I-2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (R.151-33 CU)

1. Dans toute la zone, sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- Les dépôts, liés et attenants à une activité existante et/ou autorisée dans la zone sous réserve que leur surface soit inférieure à 100,00 m².

2. En plus, dans le secteur UYa uniquement :

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Le changement de destination, et les constructions et installations à destination d'industrie qui n'engendrent pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

3. En plus dans le secteur UYb uniquement, les constructions liées à l'activité autoroutière.

4. Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés avec une emprise totale des constructions limitée : les changements de destination, les constructions et installations, et les extensions.

6. Les exhaussements de sols sont limités à 0,60 mètres, à condition d'être nécessaire à la construction et hors zones à dominante humide par diagnostic.

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

ARTICLE II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (R.151-39 CU)

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

1. Dans toute la zone, secteur UYa exclu, secteur UYb inclus, la hauteur des constructions ne peut excéder, pour les :

- Bureaux : 12 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère.
- Activités économiques, industrie et entrepôts 16 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère.
- Constructions hôtelières : 18 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 20 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère.

2. En plus dans le secteur UYa uniquement :

- La hauteur de toutes les constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 5 mètres.

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

1. Dans le secteur UYa uniquement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres ; y compris aux intersections des voies.

2. Dans le secteur UYb uniquement :

- Le long de la voirie interne, la façade sur rue des constructions doit être parallèle à l'axe de la voirie.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'emprise publique de la voie. Ce recul est porté à 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD671 et à 20 mètres minimum par rapport à l'emprise de l'autoroute.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

3. En plus dans toute la zone, secteurs UYa et UYb compris :

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

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

1. Dans toute la zone, secteur UYb compris, secteur UYa exclu : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives et des berges, des fossés, des plans d'eau et des cours d'eau.

2. En secteur UYa uniquement, les constructions pourront être implantées soit sur une des limites séparatives, soit avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives et fossés.

3. En plus dans toute la zone, secteurs UYa et UYb compris :

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

II-1-d Implantation des constructions sur une même unité foncière**Dans le secteur UYb uniquement :**

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance est réduite à 4 mètres, quelle que soit la hauteur des constructions.
- Néanmoins, lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments industriels, les constructions à usage de bureaux ou d'équipements destinés au personnel doivent en être éloignées d'au moins 6,00 mètres.

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

II-1-e Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone, secteurs UYa et UYb compris :

1. **Hors espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)**, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions à usage d'activités est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

2. **Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

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

ARTICLE II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (R.151-41 ET R.151-42)

II-2-a Dispositions générales

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

II-2-b Formes des constructions

Dans toute la zone, secteurs UYa et UYb compris :

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.) est interdite.
- La volumétrie générale des constructions doit être simple. Les toitures des constructions, doivent être soit en terrasse ou soit à faible pente. Les acrotères doivent être horizontaux sur tout le périmètre des constructions.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions doivent comporter soit des contrastes entre des parties pleines et des parties vitrées, soit des jeux de décrochement de volume.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.
- Les citernes à gaz non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les unités extérieures des dispositifs de récupération/production des énergies et les dispositifs de récupération des eaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Concernant les éléments de paysage bâti inscrits au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et obtenir l'accord des services consultés.
- Le Permis de Démolir est imposé en cas de projet de démolition.
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction, en harmonie avec les matériaux d'origine.

II-2-c Formes des toitures**Dans toute la zone, secteurs UYa et UYb compris :**

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.

II-2-d Couleurs et aspects des matériaux**Dans toute la zone, secteurs UYa et UYb compris :**

- Pour toutes les constructions, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés. Il convient de se référencer au nuancier annexé présent règlement.
- Les bardages en bois seront soit de teinte naturelle, soit de teinte s'harmonisant dans l'environnement proche et lointain.
- Les façades doivent être composées d'au moins deux matériaux, tels que le verre et/ou l'acier et/ou l'aluminium et/ou la brique, ou accessoirement le béton brut ou lasuré.

En plus, dans toute la zone, secteurs UYa et UYb compris, sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.
- Les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc.

II-2-e Performance énergétique**Panneaux solaires et/ou photovoltaïques**

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires devra s'assimiler à l'aspect d'une verrière traditionnelle en toiture. Chaque panneau sera positionné dans le sens de la hauteur. Ils s'inscriront dans un carré ou dans un rectangle dont la longueur n'excédera pas celle du faîtage. Ils seront de préférence de couleur rouge ou noire, de façon à s'intégrer dans le toit de la construction.
- Les systèmes devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.

- Pour toutes les constructions, les panneaux doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Pour ceux disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Sont formellement interdits tout matériau visible en toiture, d'aspect brillant et de teinte claire, de type inox. Ainsi tout élément de sujétion, d'étanchéité et de support sera de teinte sombre et mat.

Éléments techniques

- Les éléments techniques (unité extérieure de climatisation, réseaux, coffrets techniques, dispositifs de récupération des eaux, etc.), devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public. Tout ouvrage annexe doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci avant

II-2-f Clôtures

Dans toute la zone, secteurs UYa et UyB compris :

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 3 mètres, piliers et portails compris.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Sur chaque parcelle, l'ensemble des armoires de branchements doit être regroupé sur un muret technique.

En plus, en secteur UYa uniquement :

- La hauteur des clôtures peut être réduite dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

ARTICLE II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (R.151-43)

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

1. Tout projet de construction, qu'il soit compris ou non les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic par la DREAL Grand-Est 2024, devra réserver au minimum 50 % de l'unité foncière au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.

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

II-3-b Aménagement paysager

Dans toute la zone, secteurs UYa et UYb compris :

1. Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

2. L'espace déterminé pour le stockage et/ou le local poubelle devra être intégré à la parcelle par l'intermédiaire d'un aménagement paysager et ou d'une intégration à claire-voie.

3. Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

4. Tous les espaces qui ne sont ni bâtis, ni revêtus (cour et stationnement) doivent être végétalisés.

5. Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés.

- Les haies et alignements d'arbres doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
- Les arbres isolés identifiés devront être sauvegardés. Le cas échéant il convient de remplacer l'arbre supprimé par une essence équivalente (1 pour 1).

6. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir annexe du règlement écrit.

7. En plus dans le secteur UYb uniquement : Le long de la RD 671, une ligne continue de plantations de 5,00 mètres d'emprise doit être réalisée en fond de terrain privé sous forme d'arbres-tiges.

ARTICLE II-4 : STATIONNEMENT (R.151-44)

Dans toute la zone, secteurs UYa et UYb compris :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places liées au stationnement doit être en rapport avec les besoins de l'activité, voir annexe du PLU.
- Il est imposé la réalisation de places de stationnement perméables ou semi-perméables matérialisées sur l'unité foncière.

En plus, dans le secteur UYa uniquement, il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de la surface de plancher de la construction.

En plus, dans le secteur UYb uniquement, il est imposé 1 place de stationnement pour chaque salarié de l'entreprise. Il sera également réalisé, pour les visiteurs, un nombre de places représentant un pourcentage du total des places destinées aux salariés, tel que défini ci-dessous : entreprise de 1 à 50 salariés : 15%, entreprise de 50 à 150 salariés : 10%, entreprise de plus de 150 salariés : 5%.

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

ARTICLE III-1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (R.151-47, R.151-48)

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

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

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

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

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

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

3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE III-2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX (R.151-49 CU)

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

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

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

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

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

Protection contre l'incendie :

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

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant des fonds intérieurs.
- Les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'unité foncière.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.
- Aucun rejet d'eau pluviale n'est autorisé dans le réseau d'assainissement.
- Les dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels devront :
 - o Soit être enterrés ;
 - o Soit installés dans un bâtiment ;
 - o Soit dissimulés par des plantations.
- Les dispositifs de récupération des eaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La **zone 1AUy** est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques liées à la distillerie DISLAUB.

La zone 1AUy est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024).

Une partie de la zone 1AUy est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) de l'agglomération troyenne approuvé par arrêté préfectoral n° 01-2429 A le 16 juillet 2001 et révisé partiellement sur Troyes et La-Chapelle-Saint-Luc par arrêté préfectoral n°09-3440 le 18 novembre 2009 puis révisé par arrêté préfectoral n° DDT-SRRC-BRC-2017103-01 le 13 avril 2017. Elle est également concernée par des remontées de nappes phréatiques.

La zone 1AUy est concernée par le Plan de Prévention du Risque technologique (PPRT) « DISLAUB » approuvé par arrêté préfectoral n°10-3776 le 9 décembre 2009.

Une partie de la zone 1AUy est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes de la RD671.

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

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

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU).

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE (L. 151-9 CU)

ARTICLE I-1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS (R151-30 CU)

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

2. Les éoliennes.

ARTICLE I-2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (R.151-33 CU)

1. Dans toute la zone, sont autorisées :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité DISLAUB uniquement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des éoliennes.

2. Les exhaussements de sols sont limités à 0,60 mètres, à condition d'être nécessaire à la construction et hors zones à dominante humide par diagnostic.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, L. 151-18, L. 151-21 CU)**ARTICLE II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (R.151-39 CU)****II-1-a Hauteur des constructions (L.151-18 CU)**

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 20 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère.

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD671, pour celles concernées par l'étude entrée de ville ; les autres devront être implantées avec un recul de 75 mètres par rapport à la RD 671.

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

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

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

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

Article non règlementé

II-1-e Emprise au sol des constructions

Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (R.151-41 ET R.151-42 CU)

II-2-a Dispositions générales

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

II-2-b Formes des constructions

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.) est interdite.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades des constructions doivent comporter soit des contrastes entre des parties pleines et des parties vitrées, soit des jeux de décrochement de volume.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions et couleurs concernant le bâti et la toiture.
- Les citernes à gaz non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les unités extérieures des dispositifs de récupération/production des énergies et les dispositifs de récupération des eaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

II-2-c Formes des toitures

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.

II-2-d Couleurs et aspects des matériaux

- Pour toutes les constructions, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Ils doivent être mats ou satinés. Il convient de se référencer au nuancier annexé présent règlement.
- Les bardages en bois seront soit de teinte naturelle, soit de teinte s'harmonisant dans l'environnement proche et lointain.
- Les façades doivent être composées d'au moins deux matériaux, tels que le verre et/ou l'acier et/ou l'aluminium et/ou la brique, ou accessoirement le béton brut ou lasuré.

En plus, dans toute la zone, sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.
- Les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc.

II-2-e Performance énergétique

Panneaux solaires et/ou photovoltaïques

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires devra s'assimiler à l'aspect d'une verrière traditionnelle intégrée à la toiture, sans connecteurs visibles. Chaque panneau sera positionné dans le sens de la hauteur. Ils s'inscriront dans un carré ou dans un rectangle dont la longueur n'excédera pas celle du faitage. Ils seront de préférence de couleur rouge ou noire, de façon à s'intégrer dans le toit de la construction.
- Les systèmes devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faitage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.
- Pour toutes les constructions, les panneaux doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Pour ceux disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Sont formellement interdits tout matériau visible en toiture, d'aspect brillant et de teinte claire, de type inox. Ainsi tout élément de sujétion, d'étanchéité et de support sera de teinte sombre et mat.

Éléments techniques

- Les éléments techniques (unité extérieure de climatisation, réseaux, coffrets techniques, dispositifs de récupération des eaux, etc.), devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public. Tout ouvrage annexe doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci avant.

II-2-f Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Sur chaque parcelle, l'ensemble des armoires de branchements doit être regroupé sur un muret technique.

ARTICLE II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (R.151-43 CU)

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

Tout projet de construction, qu'il soit compris ou non les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic par la DREAL Grand-Est 2024, devra réserver au minimum 50 % de l'unité foncière au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.

II-3-b Aménagement paysager

1. Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.
2. L'espace déterminé pour le stockage et/ou le local poubelle devra être intégré à la parcelle par l'intermédiaire d'un aménagement paysager et ou d'une intégration à claire-voie.
3. Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.
4. Tous les espaces qui ne sont ni bâtis, ni revêtus (cour et stationnement) doivent être végétalisés.
5. **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés. De ce fait, l'alignement d'arbres doit être maintenu en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
6. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir annexe du règlement écrit.

ARTICLE II-4 : STATIONNEMENT (R.151-44 CU)

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places liées au stationnement doit être en rapport avec les besoins de l'activité.
2. Il est imposé la réalisation de places de stationnement perméables ou semi-perméables matérialisées sur l'unité foncière.

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

ARTICLE III-1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (R.151-47, R.151-48)

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

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

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

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

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

3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE III-2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX (R.151-49 CU)

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

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

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

Eaux usées :

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

Protection contre l'incendie :

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

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant des fonds intérieurs.
- Les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'unité foncière.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.
- Aucun rejet d'eau pluviale n'est autorisé dans le réseau d'assainissement.
- Les dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels devront :
 - o Soit être enterrés ;
 - o Soit installés dans un bâtiment ;
 - o Soit dissimulés par des plantations.
- Les dispositifs de récupération des eaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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.

La zone A comprend :

- Un **secteur Ap**, secteur agricole paysager à préserver pour des raisons de préservation des paysages, des cônes de vue sur le grand paysage et de la trame verte et bleue (TVB) locale.
- Un **secteur Ah**, secteur identifiant les constructions isolées.

La zone A est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024).

La zone A est concernée pour partie par le périmètre Monument Historique (MH) de l'Eglise et des terrains des nécropoles qui l'entourent.

La zone A est concernée par la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne.

La zone A est concernée par l'aléa faible sur les espaces agricoles du territoire communal, et important au niveau du hameau de Voves et aux abords de l'Hozain au Sud-Ouest du territoire communal. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU. Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa de ce risque :

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

La zone A se situe en limite du secteur autoroutier de l'autoroute A5.

Une partie de la zone est concernée par des débordements de cours d'eau, remontées de nappes phréatiques, sources ou eaux de ruissellement telle que délimitée sur le règlement graphique.

La zone A est concernée par un périmètre de captage, lieu-dit La Pelle. Ce captage a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°87-3666 du 28 août 1987 de déclaration d'utilité publique, modifié par arrêté n°89-1396A du 2 mai 1989, relatif à l'instauration des périmètres de protection.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU)

ARTICLE I-1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS (R151-30 CU)

Dans toute la zone, secteurs Ap et Ah compris :

1. Tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.
2. Les éoliennes.
3. **Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL Grand-Est 2024** tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.
4. **Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions. Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

ARTICLE I-2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (R.151-33 CU)

1. Dans la zone A uniquement, secteurs Ap et Ah exclus, sont autorisés :

- Les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole y compris les logements nécessaires à l'exploitation, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des éoliennes.

Dans la zone A, secteurs Ap et Ah compris :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts liés à l'activité autoroutière.
- Les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès ... liés à l'activité autoroutière.

En plus, dans le secteur Ah uniquement :

- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m².
- Les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L.151-17, L. 151-18, L. 151-21 CU)

ARTICLE II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (R.151-39 CU)

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

Dans toute la zone, secteur Ah compris, secteur Ap exclu :

1. La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Constructions principales à destination d'habitation : 7 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits (de type R+1+combles) ou 3,50 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat sans vide-sanitaire et 4,10 mètres avec vide-sanitaire.
- Annexes (garage, abris de jardins, atelier, piscine...) : 3,50 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats.

2. La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit le plus haut. Toutefois, aux abords de l'infrastructure autoroutière, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toit le plus haut.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

Dans toute la zone, secteur Ah compris, secteur Ap exclu :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des voies et du domaine ferroviaire, 75 mètres de l'axe de la RD671 et 100 mètres de l'axe de l'autoroute A5.

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

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

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

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

Dans toute la zone, secteur Ah compris, secteur Ap exclu :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives et de 4 mètres minimum des berges, des fossés, des plans d'eau et des cours d'eau. Toutefois, en limite de la zone urbaine, le retrait des constructions est de 8 mètres minimum.

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

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

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation devront respecter un recul maximum de 15 mètres par rapport à la construction principale.

II-1-e Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone, secteur Ah compris, secteur Ap exclu :

1. Hors espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024), tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions à usage d'activités est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

2. Dans les espaces identifiées comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

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

ARTICLE II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (R.151-41 ET R.151-42 CU)

Dans toute la zone, secteur Ah compris, secteur Ap exclu :

II-2-a Dispositions générales

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

II-2-b Formes des constructions

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.).
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine des murs sera recherché.

II-2-c Formes des toitures

- Les toitures des constructions principales et annexes doivent être :
 - A deux ou plusieurs pans, compris entre 30° et 45°.
 - En toitures terrasses ou à une pente.
- Les toitures des constructions à usage d'activité agricole doivent être à un ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'intégrer dans l'environnement.

II-2-d Couleurs et aspects des matériaux

1. Pour toutes les constructions, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Il convient de se référencer au nuancier de couleur du bâti local, annexé présent règlement.

2. Toitures des constructions principales :

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales, de ton brun à rouge.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, et aux vérandas.

3. En plus sont interdits pour les constructions principales :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.
- Les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages de type ondulé et/ou brillants.

4. Pour les constructions à usage agricole uniquement :

- Les bardages et toitures seront de ton mat
- Les couleurs de façades et des toitures devront respecter la palette de couleurs issues de la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube, annexé présent règlement.
- Les bardages en bois seront soit de teinte naturelle, soit de teinte s'harmonisant dans l'environnement proche et lointain.
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent être enduits.

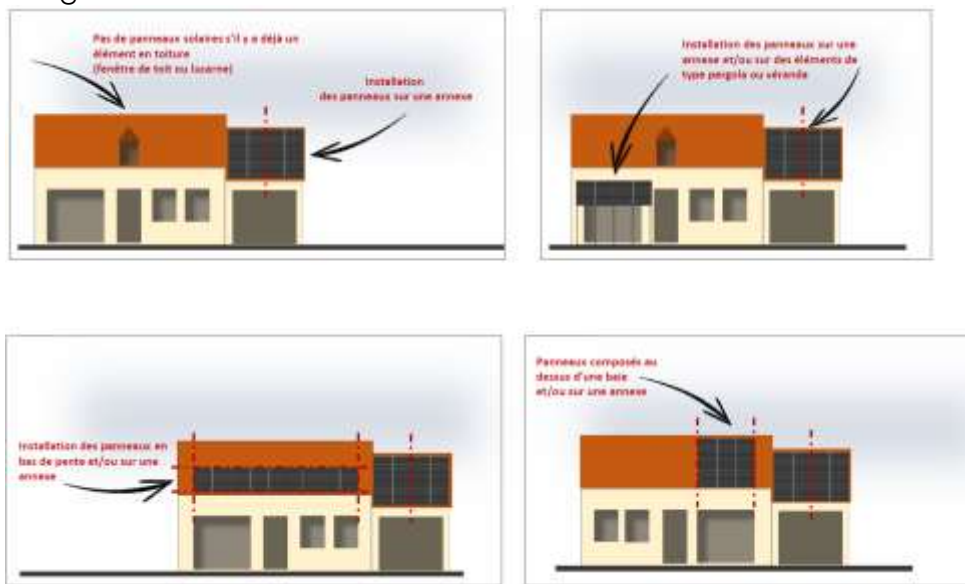
II-2-e Performance énergétique

Dispositif d'isolation en façade

- L'installation de dispositifs d'isolation en façade doit être appréciée en fonction du surplomb du domaine public, de l'alignement aux autres bâtis, des caractéristiques patrimoniales et de la capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.

Panneaux solaires et/ou photovoltaïques pour les constructions principales

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires devra s'assimiler à l'aspect d'une verrière traditionnelle en toiture. Chaque panneau sera positionné dans le sens de la hauteur. Ils s'inscriront dans un carré ou dans un rectangle dont la longueur n'excédera pas celle du faîtage. Ils seront de préférence de couleur rouge ou noire, de façon à s'intégrer dans le toit de la construction ; conformément aux schémas ci-dessous.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires est interdite en façade de la construction. Son positionnement sur l'annexe (de type garage) est à privilégier.



Schémas illustratifs des positionnements des panneaux à privilégier sur les constructions

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaire en toiture ne devra pas dépasser 50% de la couverture d'un versant de toiture. Ce type d'installation est également autorisé au sol, en surface plane.
- Les systèmes devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.
- Pour toutes les constructions, les panneaux doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Pour ceux disposés sur les toitures terrasses, ils ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Sont formellement interdits tout matériau visible en toiture, d'aspect brillant et de teinte claire, de type inox. Ainsi tout élément de sujétion, d'étanchéité et de support sera de teinte sombre et mat.

Éléments techniques

- Les éléments techniques (unité extérieure de climatisation, réseaux, coffrets techniques, dispositifs de récupération des eaux, etc.), devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public. Tout ouvrage annexe doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci avant.
- Les citernes à gaz non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

II-2-f Clôtures en bordure d'emprise publique

Dans toute la zone A, secteurs Ah et Ap exclu :

Il convient de se référer à la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin », annexée au présent règlement.

En bordure des emprises publiques :

- Les murs pleins sont interdits.
- La clôture sera en grillage ou panneaux grillagés et pourra être doublée d'une haie d'essences locales mélangées, d'une hauteur limitée à 2 mètres ; conformément à la liste annexée au présent règlement.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

En plus, en secteur Ah uniquement :

1. **En bordure d'emprises publiques**, pour toutes les constructions, les clôtures, portail et portillons compris, doivent être constituées :

- Soit de grilles, d'éléments occultant ou à claire-voie ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, avec une hauteur totale limitée à 1,60 mètres.
- Soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (décrochements...) et/ ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou pierres) de hauteur totale limitée à 1,60 mètres.
- Les piliers seront limités à une hauteur maximum de 1,80 mètres.
- En tout état de cause la réalisation des clôtures devra permettre la prise en compte du passage de la petite faune et/ou la prise en compte du phénomène de remontée de nappe/ ruissellement, par la réalisation de passages de 10x10 cm tous les 5 mètres, avec à minima, la création d'une trouée par unité foncière.
- La clôture pourra être doublée d'une haie d'essences locales mélangées d'une hauteur limitée à 2 mètres ; conformément à la liste annexée au présent règlement.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie.

2. **En plus, pour les clôtures en limite séparatives :**

- Les clôtures seront doublées ou non d'une haie d'essences locales mélangées, avec une hauteur maximum de 1,60 mètres.
- En tout état de cause la réalisation des clôtures devra permettre la prise en compte du passage de la petite faune et/ou pour la prise en compte du phénomène de remontée de nappe/ ruissellement, par la réalisation d'espaces de 10x10 cm tous les 5 mètres, avec à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

3. **En plus, pour toutes les clôtures :**

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

- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables ajourées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

4. Enfin, sont interdits pour toutes les clôtures :

- Les brises vues (de type bambou, canisses...)
- Les clôtures en imitations de matériaux naturels par peinture telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.

ARTICLE II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (R.151-43 CU)

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

Dans le secteur Ah uniquement : Tout projet de construction devra réserver au minimum 60 % de l'unité foncière, au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.

En plus, dans toute la zone, secteur Ah compris, secteur Ap exclu : Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b Aménagement paysager

Dans toute la zone, secteurs Ap et Ah compris :

1. Les constructions à vocation d'activités doivent être accompagnées, d'un aménagement paysager, composé d'essences locales mélangées, contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. Il convient de se reporter à la fiche outil « *L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage* » annexée au présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

2. **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés.

- Les haies et alignements d'arbres doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
- Les arbres isolés identifiés devront être sauvegardés. Le cas échéant il convient de remplacer l'arbre supprimé par une essence équivalente (1 pour 1).
- Les arbres fruitiers identifiés dans les ensembles de vergers devront être sauvegardés. Le cas échéant la replantation de chaque arbre devra être assurée pour garantir la vocation de verger.
- Les ripisylves des cours d'eau et boisements existants identifiés devront être préservés ; le cas échéant ils seront recréés.

3. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir liste annexée au présent règlement.

ARTICLE II-4 : STATIONNEMENT (R.151-44 CU)

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

III – Equipements et réseaux (L.151-38 CU)**ARTICLE III-1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (R.151-47, R.151-48 CU)****III-1-a Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39 CU)**

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

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

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

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

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

3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

4. Aucune création d'accès n'est possible sur l'autoroute A5 et sur la RD671 ; hors ceux liés à l'activité autoroutière.

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

ARTICLE III-2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX (R.151-49 CU)**III-2-a Réseaux publics d'eau (L.151-39 CU)**

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

III-2-b Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**Eaux usées :**

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

- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Protection contre l'incendie :

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

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant des fonds intérieurs.
- Les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'unité foncière.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.
- Aucun rejet d'eau pluviale n'est autorisé dans le réseau d'assainissement.
- Les dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels devront :
 - o Soit être enterrés ;
 - o Soit installés dans un bâtiment ;
 - o Soit dissimulés par des plantations.
- Les dispositifs de récupération des eaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

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

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

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

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

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

La zone N comprend :

- Un **secteur Nc**, dédié au développement de la centrale à béton (ICPE).
- Un **secteur Nh**, identifiant les constructions isolées.

La zone N est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand-Est (2024).

La zone N est concernée par la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne.

La zone N est concernée pour partie par le périmètre Monument Historique (MH) du Château de Saint-Aventin (hameau de la commune de Verrières).

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

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

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) de l'agglomération troyenne approuvé par arrêté préfectoral n° 01-2429 A le 16 juillet 2001 et révisé partiellement sur Troyes et La-Chapelle-Saint-Luc par arrêté préfectoral n°09-3440 le 18 novembre 2009 puis révisé par arrêté préfectoral n° DDT-SRRC-BRC-2017103-01 le 13 avril 2017.

Une partie de la zone est également concernée par des débordements de cours d'eau, remontées de nappes phréatiques, sources ou eaux de ruissellement telle que délimitée sur le règlement graphique.

Des éléments de paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que des chemins à conserver sont identifiés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (L. 151-9 CU)

ARTICLE I-1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS (R151-30 CU)

Dans toute la zone, secteurs Nc et Nh compris :

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

2. Les éoliennes.

3. **Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par la DREAL Grand-Est 2024**, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

4. **Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions. Les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.

ARTICLE I-2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (R.151-33 CU)

Dans la zone N uniquement, secteurs Nh et Nc exclus, sont autorisés les abris de loisirs (chasse, pêche, randonnée, etc.) de moins de 20 m² de surface plancher ou d'emprise au sol, dans la limite d'un abri par unité foncière.

Dans la zone N, secteur Nh compris et Nc exclu, sont autorisés les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Dans la zone N, secteurs Nh et Nc compris, sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des éoliennes.
- Les dépôts liés à l'activité routière.
- Les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès ... liés à l'activité routière.

En plus, dans le secteur Nh uniquement, sont autorisées :

- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
- Les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

En plus, dans le secteur Nc uniquement, sont autorisées les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité de centrale à béton.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L.151-17, L. 151-18, L. 151-21 CU)

ARTICLE II-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (R.151-39 CU)

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

Dans toute la zone, secteur Nh compris, secteur Nc exclu :

1. La hauteur des constructions annexes (garage, abris de jardins, atelier, piscine...) ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats.
2. La hauteur des abris de loisirs ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

Dans toute la zone, secteurs Nh et Nc compris :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des voies et du domaine ferroviaire, 75 mètres de l'axe de la RD671 et 100 mètres de l'axe de l'autoroute A5.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes et annexes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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

Dans toute la zone, secteurs Nh et Nc compris :

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres des limites séparatives et des berges des cours d'eau, des fossés, des plans d'eau.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation devront respecter un recul maximum de 15 mètres par rapport à la construction principale.

II-1-e Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone, secteurs Nh et Nc compris :

1. **Hors espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)**, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions à usage d'activités est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

2. **Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024)** tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

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

ARTICLE II-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (R.151-41 ET R.151-42 CU)

II-2-a Dispositions générales

- En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

II-2-b Formes des constructions

Dans toute la zone, secteur Nh compris, secteur Nc exclu :

- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard, etc.)
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle champenoise doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pan de bois, brique...). Pour les rénovations, l'aspect d'origine des murs sera recherché.
- Les citernes à gaz non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les unités extérieures des dispositifs de récupération des énergies et les dispositifs de récupération des eaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

II-2-c Formes des toitures

Dans toute la zone, secteur Nh compris, secteur Nc exclu :

- Les toitures des constructions principales et annexes doivent être :
 - A deux ou plusieurs pans, compris entre 30° et 45°.
 - En toitures terrasses ou à une pente.

II-2-d Couleurs et aspects des matériaux

Dans toute la zone, secteur Nh compris, secteur Nc exclu :

1. Pour toutes les constructions, les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement. Il convient de se référencer au nuancier de couleur du bâti local, annexé présent règlement.

2. Toitures des constructions principales :

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales, de ton brun à rouge.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles « canal », lauses ...).
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, et aux vérandas.

3. En plus sont interdits :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.
- Les imitations de matériaux naturels par peinture, telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages de type ondulé et/ou brillants.

II-2-e Performance énergétique

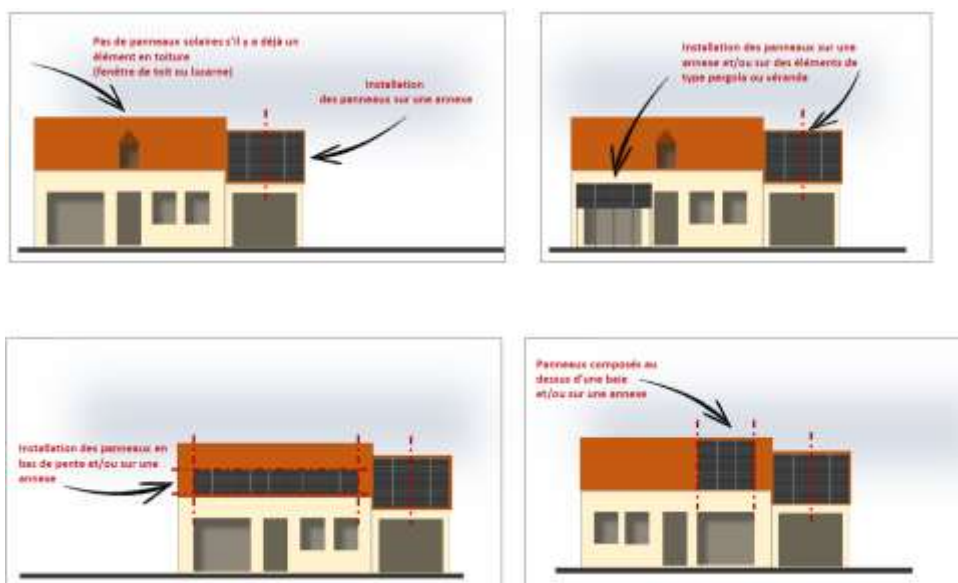
En secteur Nh uniquement :

Dispositif d'isolation en façade

- L'installation de dispositifs d'isolation en façade doit être appréciée en fonction du surplomb du domaine public, de l'alignement aux autres bâtis, des caractéristiques patrimoniales et de la capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.

Panneaux solaires et/ou photovoltaïques pour les constructions principales

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires devra s'assimiler à l'aspect d'une verrière traditionnelle en toiture. Chaque panneau sera positionné dans le sens de la hauteur. Ils s'inscriront dans un carré ou dans un rectangle dont la longueur n'excédera pas celle du faitage. Ils seront de préférence de couleur rouge ou noire, de façon à s'intégrer dans le toit de la construction ; conformément aux schémas ci-dessous.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires est interdite en façade de la construction. Son positionnement sur l'annexe (de type garage) est à privilégier.



Schémas illustratifs des positionnements des panneaux à privilégier sur les constructions

- L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaire en toiture ne devra pas dépasser 50% de la couverture d'un versant de toiture. Ce type d'installation est également autorisé au sol, en surface plane.
- Les systèmes devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.
- Pour toutes les constructions, les panneaux doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Pour ceux disposés sur les toitures terrasses, ils ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Sont formellement interdits tout matériau visible en toiture, d'aspect brillant et de teinte claire, de type inox. Ainsi tout élément de sujétion, d'étanchéité et de support sera de teinte sombre et mat.

Éléments techniques

- Les éléments techniques (unité extérieure de climatisation, réseaux, coffrets techniques, dispositifs de récupération des eaux, etc.), devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public. Tout ouvrage annexe doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci avant.
- Les citernes à gaz non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

II-2-f Clôtures en bordure d'emprise publique

Dans toute la zone N, secteur Nc inclus, secteur Nh exclu :

Il convient de se référer à la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin », annexée au présent règlement.

En bordure des emprises publiques :

- La clôture sera en grillage ou panneaux grillagées et pourra être doublée d'une haie d'essences locales mélangées, d'une hauteur limitée à 2 mètres ; conformément à la liste en annexe du PLU.

- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

En plus, en secteur Nh uniquement :

1. En bordure d'emprises publiques, pour toutes les constructions, les clôtures, portails et portillons compris, doivent être constituées :

- Soit de grilles, d'éléments occultant ou à claire-voie ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, avec une hauteur totale limitée à 1,60 mètres.
- Soit de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (décrochements...) et/ ou comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux) de hauteur totale limitée à 1,60 mètres.
- Les piliers seront limités à une hauteur maximum de 1,80 mètres.
- En tout état de cause la réalisation des clôtures devra permettre la prise en compte du passage de la petite faune et/ou la prise en compte du phénomène de remontée de nappe/ ruissellement, par la réalisation de passages de 10x10 cm tous les 5 mètres, avec à minima, la création d'une trouée par unité foncière.
- La clôture pourra être doublée d'une haie d'essences locales mélangées d'une hauteur limitée à 2 mètres ; conformément à la liste annexée au présent règlement.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie.

2. En plus, pour les clôtures en limite séparatives :

- Les clôtures seront doublées ou non d'une haie d'essences locales mélangées, avec une hauteur maximum de 1,60 mètres.
- En tout état de cause la réalisation des clôtures devra permettre la prise en compte du passage de la petite faune et/ou pour la prise en compte du phénomène de remontée de nappe/ ruissellement, par la réalisation de passages de 10x10 cm tous les 5 mètres, avec à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

3. En plus, pour toutes les clôtures :

- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette composition ou cette hauteur maximale, la composition et la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 4,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables et ajourées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

4. En plus, dans toute la zone, secteur Nh et Nc compris :

- Les murs pleins sont interdits.
- Les brises vues (de type bambou, canisses...)
- Les clôtures en imitations de matériaux naturels par peinture telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.

ARTICLE II-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (R.151-43)

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

1. Dans le secteur Nh uniquement : Tout projet de construction devra réserver au minimum 60 % de l'unité foncière, au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable.

2. En plus, dans toute la zone, secteurs Nh et Nc compris : Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

II-3-b Aménagement paysager

Dans toute la zone, secteurs Nh et Nc compris :

1. Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique doivent être maintenus en l'état ou être améliorés.

- Les haies et alignements d'arbres doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.
- Les arbres isolés identifiés devront être sauvegardés. Le cas échéant il convient de remplacer l'arbre supprimé par une essence équivalente (1 pour 1).
- Les arbres fruitiers identifiés dans les ensembles de vergers devront être sauvegardés. Le cas échéant la replantation de chaque arbre devra être assurée pour garantir la vocation de verger.
- Les ripisylves des cours d'eau et boisements existants identifiés devront être préservés ; le cas échéant ils seront recréés.

2. L'utilisation d'essences locales diversifiées, mélangées et mellifères est à privilégier. Les essences invasives et prolifères sont interdites, voir liste annexée au présent règlement.

3. En plus, en secteur Nc Uniquement : Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement paysager, composé d'essences locales mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. Il convient de se reporter à la fiche outil « *L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage* » annexée au présent règlement en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

ARTICLE II-4 : STATIONNEMENT (R.151-44)

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

III – Equipements et réseaux (L.151-38 CU)

Dans toute la zone, secteurs Nh et Nc compris :

ARTICLE III-1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (R.151-47, R.151-48 CU)

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

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

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

3. Aucune création d'accès n'est possible sur l'autoroute A5 et sur la RD671.

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

Article non réglementé.

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

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

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

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

Eaux usées :

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

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

Protection contre l'incendie :

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

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude

d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant des fonds intérieurs.

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'unité foncière.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.
- Aucun rejet d'eau pluviale n'est autorisé dans le réseau d'assainissement.
- Les dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels devront :
 - o Soit être enterrés ;
 - o Soit installés dans un bâtiment ;
 - o Soit dissimulés par des plantations.
- Les dispositifs de récupération des eaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

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

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est souhaitée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE 5 – ANNEXES

Nuancier de couleur

Les habitations, les granges, les dépendances...

Les façades enduites

Les nuances de « blancs »
Note : le blanc pur est interdit

Les nuances de « beiges »

Les bardages bois et pans de bois

Les fenêtres et les volets

Les nuances claires et moyennes

Les portes et les ferronneries

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

Les nuances proposées sont données à titre indicatif. Elles sont approchantes des couleurs souhaitées. L'association des couleurs entre elles et le cadre environnant guident les combinaisons possibles parmi les couleurs du nuancier conseil.

Les nuances soutenues

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

1

DEPART

Les bâtiments d'activité

Une rapide analyse de l'environnement proche permet d'apprécier les conditions d'implantation ainsi que l'impact des choix faits en matière de couleurs et de formes. Si le choix se porte sur une couleur « forte », il est préférable d'éviter sa mise en œuvre sur toute la longueur du bâtiment, et il est conseillé de la localiser sur une surface limitée, choisie pour son impact visuel ou sa fonctionnalité (entrée principale, accès...). L'horizontalité du bâtiment sera traitée dans des teintes neutres, foncées, proches des couleurs de ciels ou d'horizons afin d'être aussi discrètes que possible. L'impact commercial sera limité à un seul point d'impact principal (enseigne, couleur d'identité, logo type...).

La bonne idée afin de diminuer l'impact des constructions industrielles : choisir une couleur unique, dans les tonalités soutenues, pour le toit et les façades.

Les nuances proposées sont données à titre indicatif. Elles sont approchantes des couleurs souhaitées.

Les tons chauds : les ocres et les bruns



Les tons froids : les verts et les bleus



Les tons neutres : les beiges et les gris



Les façades



Attention !

Dans le périmètre MH, il conviendra de se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France avant toute mise en œuvre, car la palette des couleurs peut être plus restreinte.

Les toitures

Liste des essences préconisées et/ou prolifères

[illegible]

PIANTES EXOTIQUES ENVAHISSEANTES

Les espèces introduites dans la flore française sont considérées comme envahissantes et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, supprimez-les ou atténuiez-les en recadrant les limites par des haies végétales appropriées.

Vigne vierge commune Ficus viciae	Eclaircie de la forêt Ficus viciae	Syrphomère à fruits blancs Ficus viciae
Rosa rugosa Rosa rugosa	Aster à feuilles lancéolées Aster à feuilles lancéolées	Aster des jardins / Aster de Virginie Aster des jardins / Aster de Virginie
Rosa rugosa Rosa rugosa	Aster à feuilles lancéolées Aster à feuilles lancéolées	Aster des jardins / Aster de Virginie Aster des jardins / Aster de Virginie
Rosa rugosa Rosa rugosa	Aster à feuilles lancéolées Aster à feuilles lancéolées	Aster des jardins / Aster de Virginie Aster des jardins / Aster de Virginie
Rosa rugosa Rosa rugosa	Aster à feuilles lancéolées Aster à feuilles lancéolées	Aster des jardins / Aster de Virginie Aster des jardins / Aster de Virginie

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'apparence d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.

La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le muret et le gazon s'entretiennent de la même façon que les autres végétaux : par la taille, le désherbage, etc.

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT

La haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'apparence d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.

La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le muret et le gazon s'entretiennent de la même façon que les autres végétaux : par la taille, le désherbage, etc.

CONSEILS D'AMÉNAGEMENT

La haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'apparence d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.

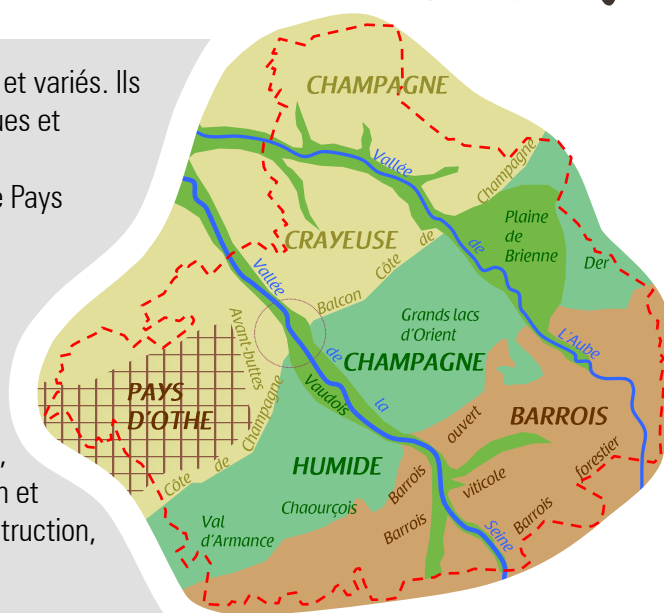
La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le muret et le gazon s'entretiennent de la même façon que les autres végétaux : par la taille, le désherbage, etc.

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

L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage

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

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



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

- p.2 Contexte et orientation** : Le choix du site d'implantation du bâti agricole (au sein du village, en périphérie, à l'écart) est déterminant. Il doit répondre à des impératifs pratiques, mais aussi favoriser une certaine continuité avec le paysage, l'architecture et l'organisation des bâtiments existants. Dans ce choix, il est important d'analyser le contexte, de respecter les lignes de force du paysage (ruptures du relief, rangées d'arbres, bois, haies, trame parcellaire...) et de s'en servir. Enfin, l'orientation du bâti dépendra du terrain sur lequel il est implanté ainsi que des contraintes climatiques (vent, pluie, soleil...).
- p.3 Les couleurs et les matériaux** : Ces deux éléments peuvent avoir de grandes conséquences sur l'intégration du bâti agricole car directement en résonance avec l'ambiance, l'identité du site d'implantation. Il est nécessaire de connaître les traditions architecturales des Territoires de l'Aube afin de choisir des matériaux qui se rapprochent des caractéristiques locales du bâti.
- p.5 Le végétal** : L'environnement végétal joue un rôle capital dans les visions proches comme lointaines du paysage. Il accompagne, adoucit la rigueur des volumes bâtis et joue sur la perception des distances.
- p.6 Le relief** : Le relief des Territoires de l'Aube alterne entre étendues planes et ondulées, coteaux et collines, vallées à fond plat ou encaissées... Il peut donc avoir des conséquences fortes en matière d'intégration paysagère et doit être pris en compte dès le choix du site et la conception.
- p.7 Volumes bâtis, proportions** : Les dimensions du bâti agricole, souvent importantes, induisent un impact déterminant sur le paysage. Une attention particulière est donc à porter aux formes, volumes et proportions du bâti.

Choisir un site et orienter un bâtiment

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



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

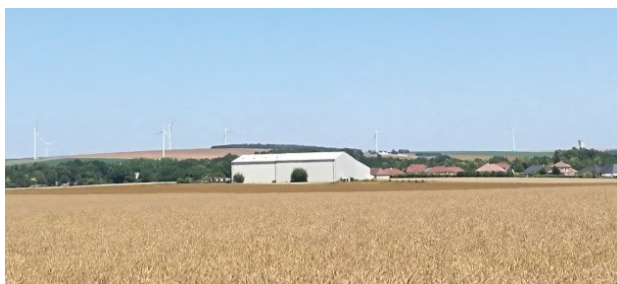
Dans tous les cas, continuité ou isolement, le choix du site devra **tenir compte et se servir de l'existant**. Par exemple, la topographie : on choisira un site discret en contrebas et on évitera un site dominant ou en ligne de crête exposé au vent et à la vue. On peut également s'appuyer sur les éléments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



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

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

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



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



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

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

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

La palette de couleurs des territoires



S'adapter au contexte

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

Exemples de couleurs bien intégrées (liste non exhaustive) :

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

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

Principe à retenir

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

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

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



Les bâtiments viticoles

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

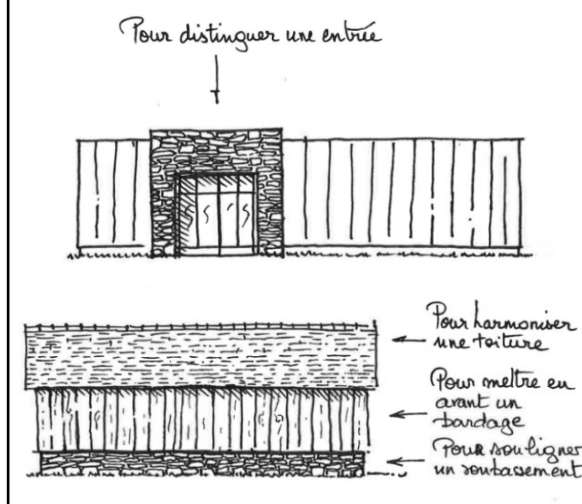
Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.



Pensez-y !

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

Se servir de la noblesse des matériaux locaux :



Principe à retenir

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

Accompagner le bâti agricole par le végétal

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

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



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



S'adapter au contexte

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

Principe à retenir

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

Quelques essences locales ou assimilables :

Arbres isolés, par 3 ou en alignements



Chêne



Frêne



Tilleul



Marronnier

Haie champêtre haute et bosquets



Bouleau



Erable champêtre



Charme



Merisier et fruitiers

Haie champêtre basse



Viorne (obier et autres)



Troène



Cornouiller (mâle et autres)



Sureau

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

Pensez-y !

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

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

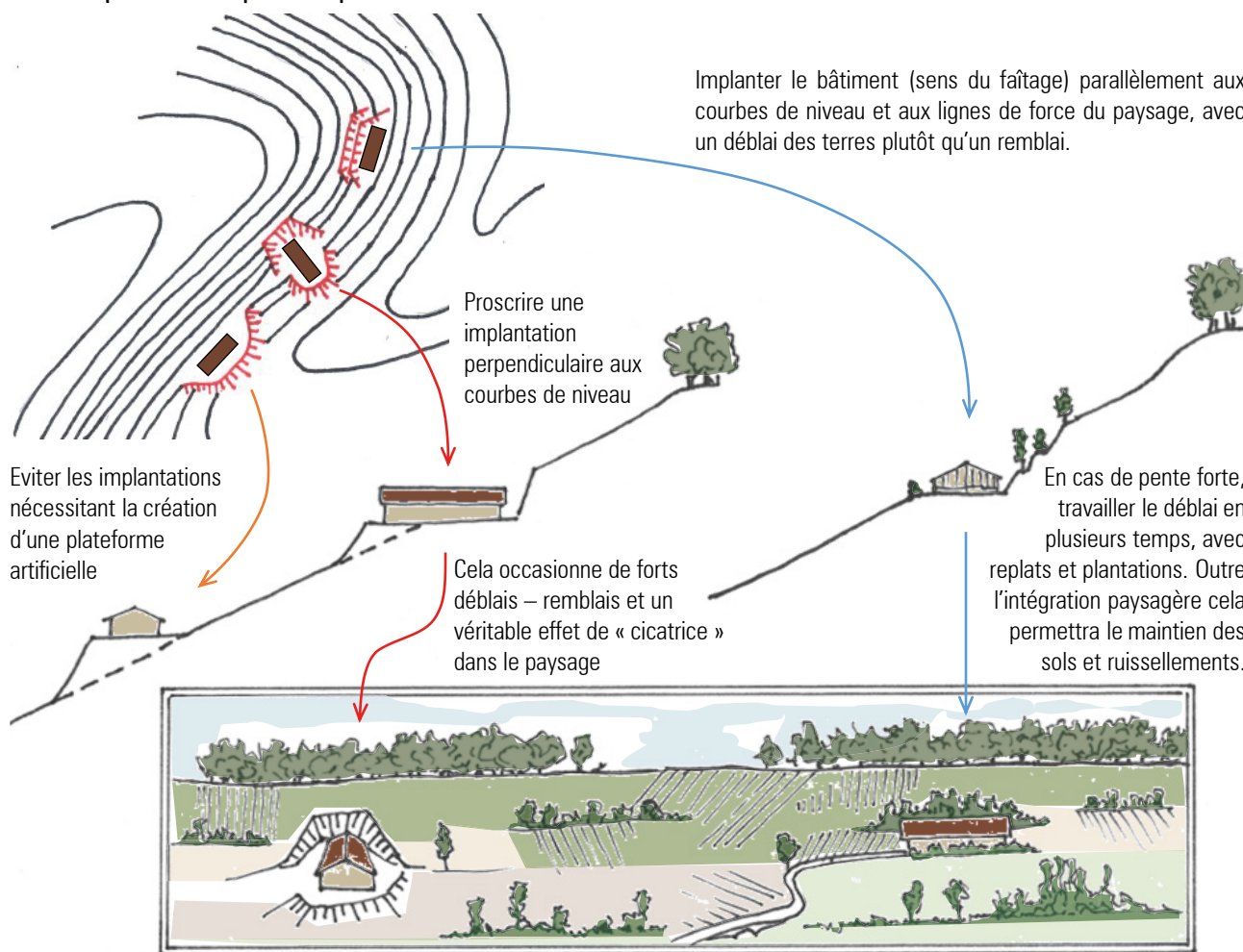
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée**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



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

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

Si une implantation en pente ne peut être évitée :



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

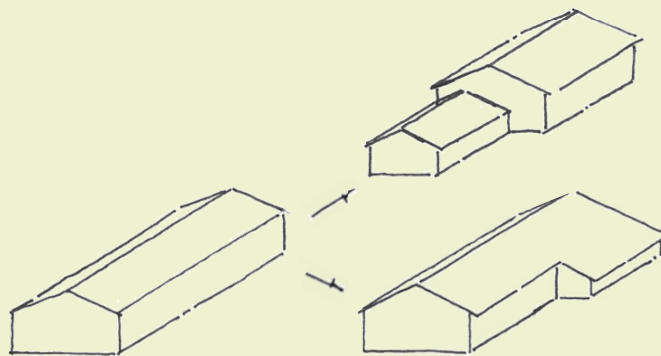
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec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

Décomposer un volume pour le rendre moins « massif »

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



Photo : GIPEBLOR



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



A éviter



A privilégier

S'adapter au contexte

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

Principe à retenir

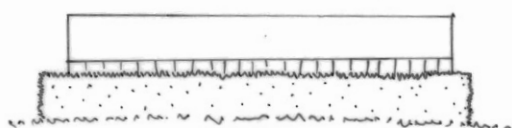
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

Fausse bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

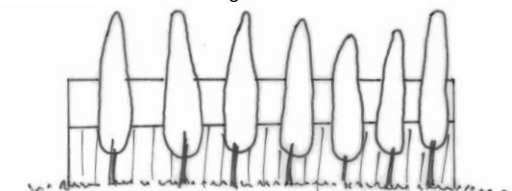
Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



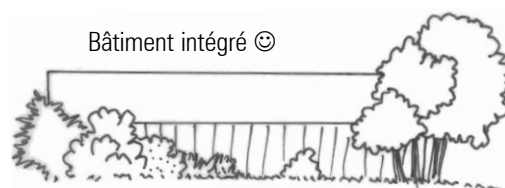
Bâtiment signalé ☹



Vraie bonne pratique :

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

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺



Dessin : CAUE Rhône

Fausse bonne idée :

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



Vraie bonne pratique :

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



Photo : CAUE, Jura

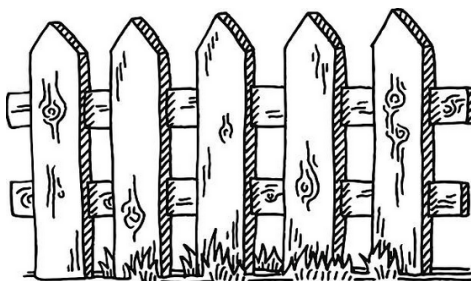


Photo : Chambre d'agriculture 41

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

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

La clôture et le jardin



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

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

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

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

La clôture et le droit

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

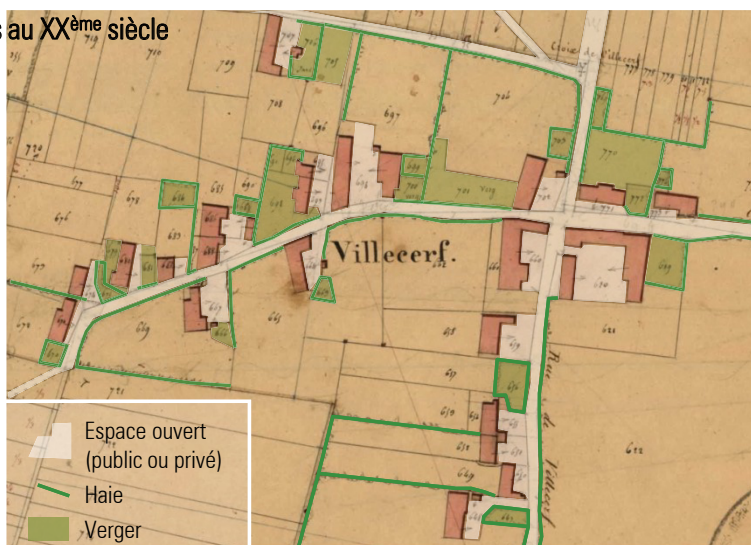
En tout état de cause, DP ou non, **la clôture devra respecter la réglementation en vigueur** et notamment les prescriptions du PLU si elles existent. Aussi la clôture ne devra pas empiéter sur le voisin ou l'espace public, respecter les éventuels plans d'alignements, emplacements réservés, règlements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

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

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



Un village champenois au XX^{ème} siècle



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

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

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

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

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



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



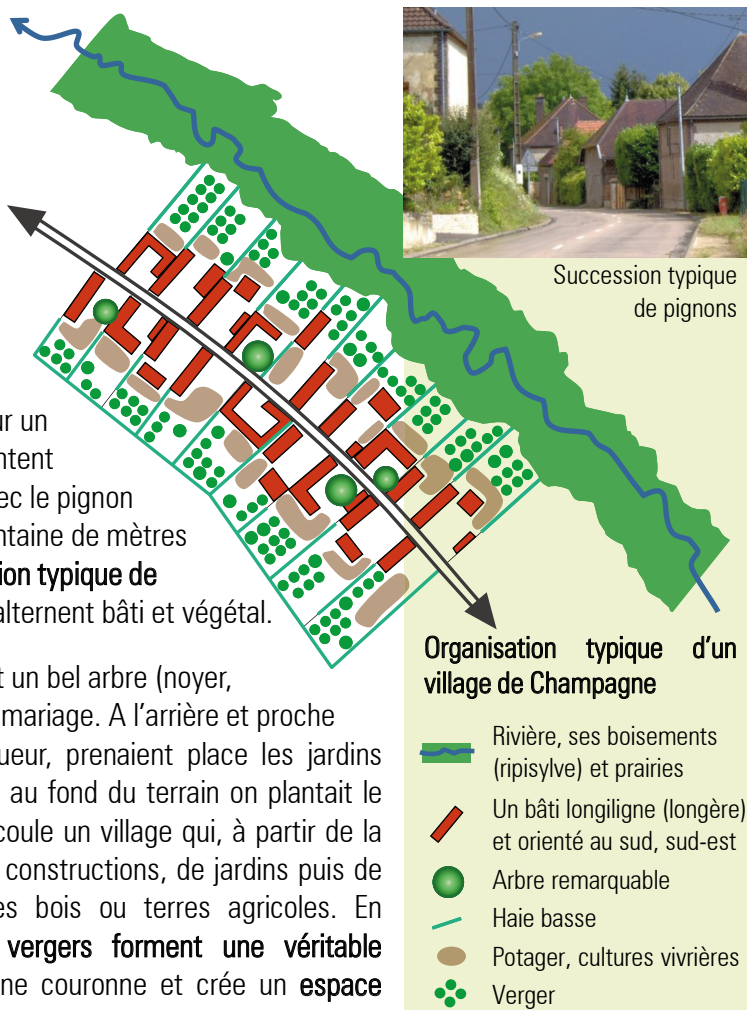
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

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

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

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

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

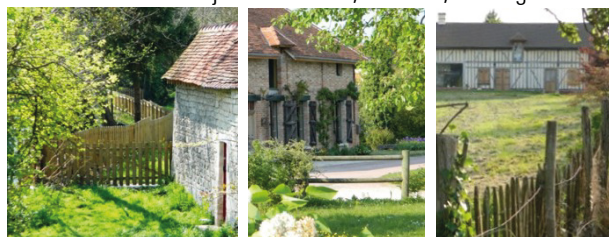


La clôture : Comment choisir

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



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



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

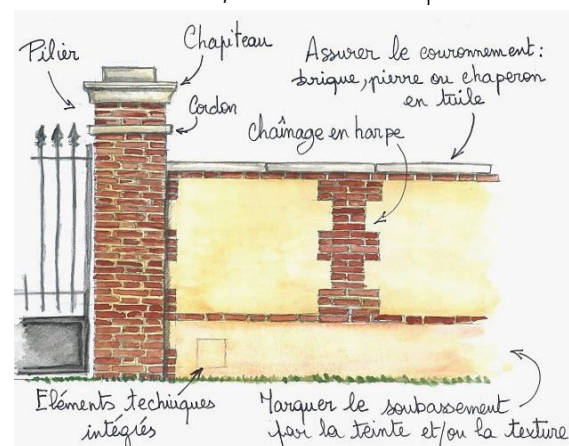
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

Comme nous l'avons vu, **la simplicité et le végétal** jouent une place importante en Champagne. C'est pourquoi il est souhaitable de s'inspirer de l'existant (illustrations ci-dessus). Un simple **grillage** vert foncé noyé dans une haie végétale est une solution facile, peu chère et qui convient à tous les environnements. Dans un contexte à caractère rural la **barrière de bois** est également très adaptée. Elle pourra se composer de lames de bois verticales espacées, d'une ou deux lices horizontales ou de ganivelles que l'on trouve dans le commerce et qui retrouvent le pittoresque des clôtures anciennes. Enfin, **la grille** doit rester simple et se composer de barreaux métalliques verticaux. Des extrémités pointues peuvent être gage de sécurité. Sur mur-bahut elle dénote un caractère plus urbain, plus adapté aux espaces déjà bâtis. Dans tous les cas, la grille doit être peinte dans une couleur unique (gamme des verts ou rouges sombres, noirs, gris, gris-bleutés, gris verts).

La grille métallique : sans ou avec mur bahut



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



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



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

Pensez-y !

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



La clôture : Assurer l'harmonie

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

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

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

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

- Types de clôture autorisés suivant implantation et zone :



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

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

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

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

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

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

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

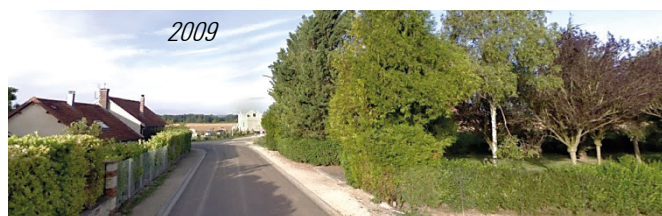
- Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.

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

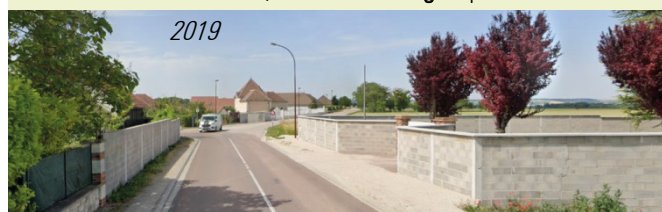
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

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

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



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



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

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

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

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

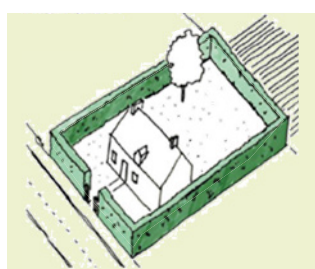
Pour maintenir la qualité des entrées du village, il est demandé :

« Lorsque la limite de propriété est située en limite d'une zone agricole ou naturelle, sa clôture sera simple et constituée d'une haie végétale doublée ou non de grille ou grillage ».

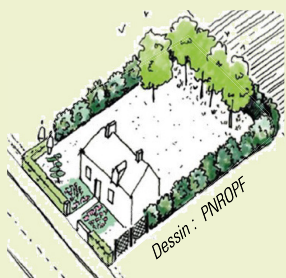
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès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

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

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



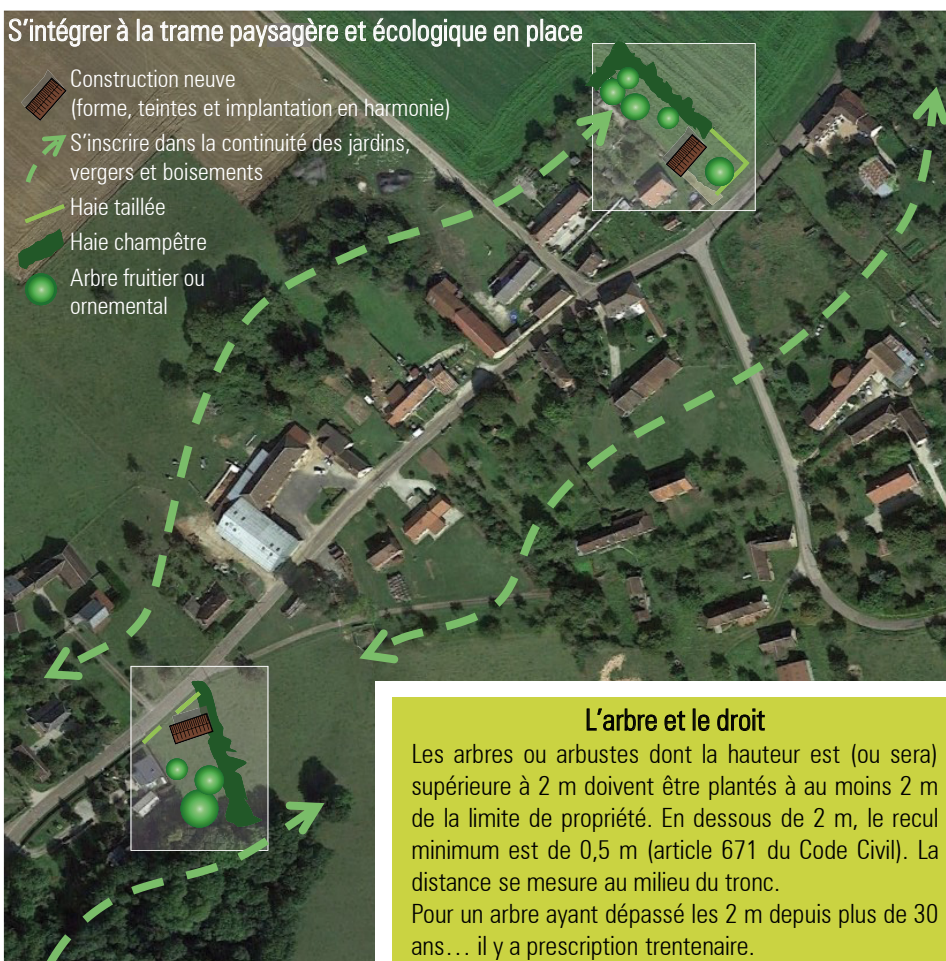
Une haie d'une seule espèce exotique comme le thuya offre une faible biodiversité et appauvrit le sol.



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

S'intégrer à la trame paysagère et écologique en place

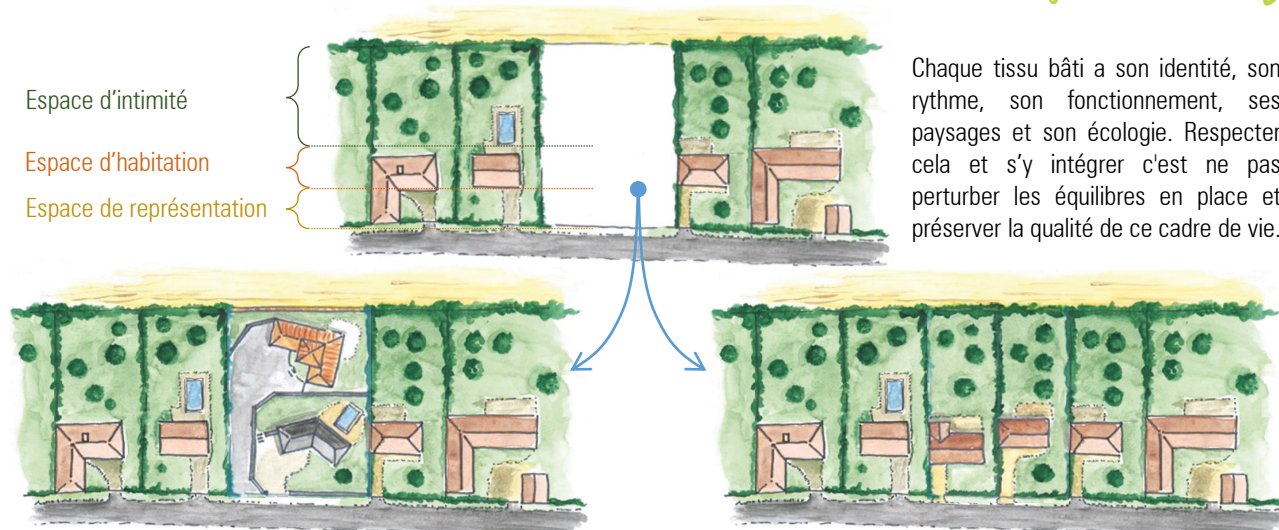
- Construction neuve (forme, teintes et implantation en harmonie)
- S'inscrire dans la continuité des jardins, vergers et boisements
- Haie taillée
- Haie champêtre
- Arbre fruitier ou ornemental



L'arbre et le droit

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

Les jardins et vergers : Un enjeu collectif



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

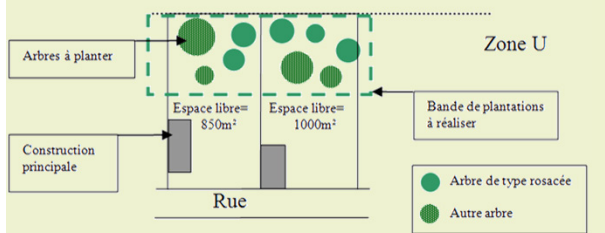
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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

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

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

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



Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

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



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

Vraie bonne pratique :

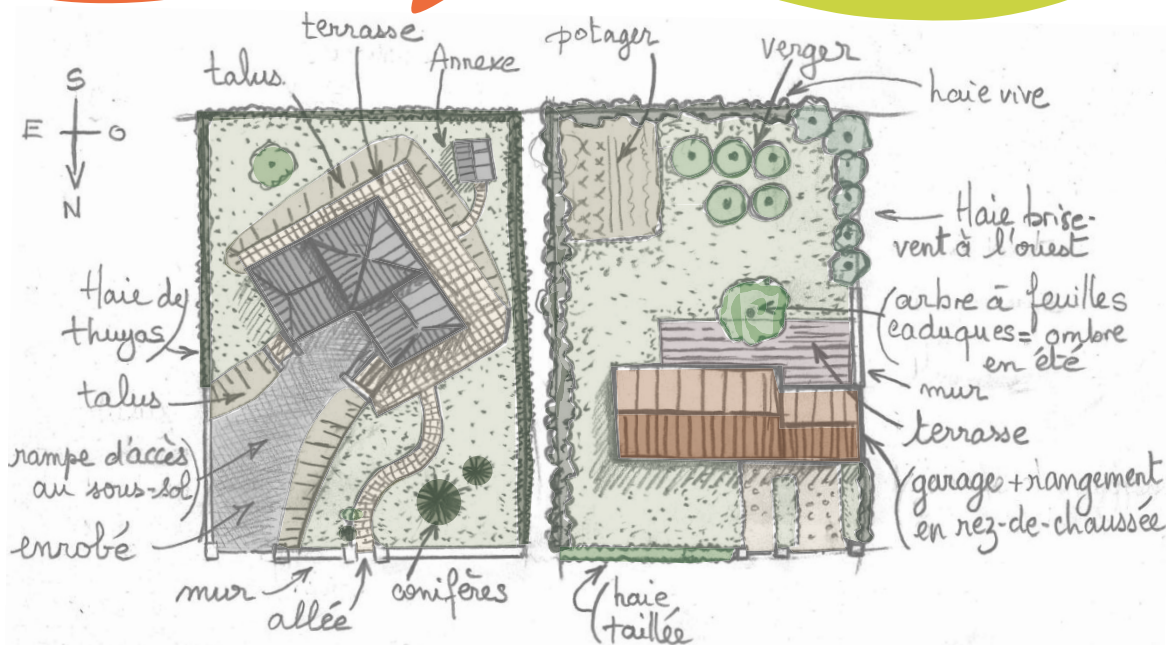
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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

Fausse bonne idée :

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



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

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

Liste des exploitants agricoles – Concertation du 11/03/2024

1. Mme HARMAND Laëtitia (en nom propre)

2. EARL Ferme de la Cumine

Représentée par M. CARITTE Fabien

3. M. DEREINS Nicolas (en nom propre)

Représenté par M. DEREINS Jean-Louis (père)

4. EARL DE PARADIS

Représentée par M. DEVANLAY Jean-Baptiste

5. M. MILLION Jean-Jacques (en nom propre)

6. EARL DE LA FERREE

M. FINOT représente ces deux fils Laurent et Cyril

7. EARL L'EVÊQUE

M. L'EVÊQUE Gérard (absent lors de la concertation agricole)

