

Pièce
n°3A

TROYES
CHAMPAGNE
MÉTROPOLE

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : MOUSSEY

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à l'arrêté n°AH_2026_0113

en date du 10.07.2026

soumettant à enquête publique
la révision du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de la révision du PLU le 14 décembre 2023
PLU approuvé le 24 juin 2013

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
---	----------

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	12
--	-----------

Zone UC	12
Zone UE	25
Zone UY	31
Zone UYW	38

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
---	-----------

Zone 1AUA	45
Zone 1AUU	56
Zone 1AUZY	63
Zone 2AUU	70

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	74
--	-----------

Zone A	74
---------------	-----------

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	83
--	-----------

Zone N	83
---------------	-----------

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	91
--	-----------

TITRE VII - ARTICLE L151-19 CU CU ET DESCRIPTIFS DES BATIS IDENTIFIES	93
--	-----------

TITRE VIII - VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER	98
---	-----------

TITRE IX - EMBLEMENTS RESERVES	100
---------------------------------------	------------

TITRE X - ANNEXES FICHES OUTILS DU SCOT	102
--	------------

- L'intégration bâti agricole-et viticole dans le paysage
- La clôture et le jardin
- Nuancier conseil



Titre I.

Dispositions générales



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE****Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :**

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

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

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

B) Les clôtures

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

Ainsi, l'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable à l'exception de l'édification d'une clôture située :

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;

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

Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 ;

Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures situées le long des voies et emprises publiques sur l'ensemble du territoire par délibération du 11 octobre 2007.

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

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

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



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

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

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

D.1. Camping

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

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

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

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

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

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

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

D.5. Caravanes

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

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

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

F) Permis de démolir

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

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

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

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

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

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



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

G) Archéologie préventive

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

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

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

H) Réseaux

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

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



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

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

- La zone **UC** est une zone urbaine à usage principal d'habitat. Elle peut également accueillir des activités et services non nuisant.
- La zone **UE** est une zone urbaine dédiée aux équipements publics d'intérêt collectif.
- La zone **UY** est dédiée à l'activité économique.
- La zone **UYW** est une zone dédiée au Parc Logistique de l'Aube aménagé par une ZAC.

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

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

- La zone **1AUA** est zone d'urbanisation future à vocation d'accueil de logements.
- La zone **1AUU** est une zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'activités économiques.
- La zone **1AUZY** est une zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'activités de services liées au Parc Logistique de l'Aube.
- La zone **2AUU** est une zone d'urbanisation future à long terme dédiée à l'accueil d'activités économiques. Son ouverture est conditionnée à la réalisation d'aménagements et de constructions en zone 1AUU.

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

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

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

La zone A comprend un secteur inconstructible **An**.



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

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

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

La zone N comprend :

- Un secteur **Nh** dédié au développement d'activités touristiques sur l'emprise d'un ancien corps de ferme et d'un château.

3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

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

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage figurés par une trame en pointillé vert et un numéro d'ordre et les éléments de patrimoine bâti détaillés dans le rapport de présentation et au **Titre VII** du présent règlement.

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

3.7. - CHEMINS A PROTEGER

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet l'identification de chemin à préserver. Ils sont présentés sur le plan de zonage par un tireté de couleur jaune-orangée

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

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

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

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

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



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

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

- La notion de **construction** recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- L'**extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celles-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.



- 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.
- La **couverture végétale** correspond à la surface d'une parcelle recouverte de plantes (herbe, arbres, buissons, etc.).
- La **couverture perméable** correspond aux surfaces laissant passer l'air et l'eau, elle permet d'infiltrer les eaux de pluie ((gravier, pavés espacés, etc.)
- La **surface imperméabilisée** correspond à une surface revêtue de matériaux ne laissant pas circuler l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier, etc.)
- Le **commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoires de l'Aube.

Ces activités sont détaillées au sein du tableau ci-dessous (extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube).

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
• 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...)	

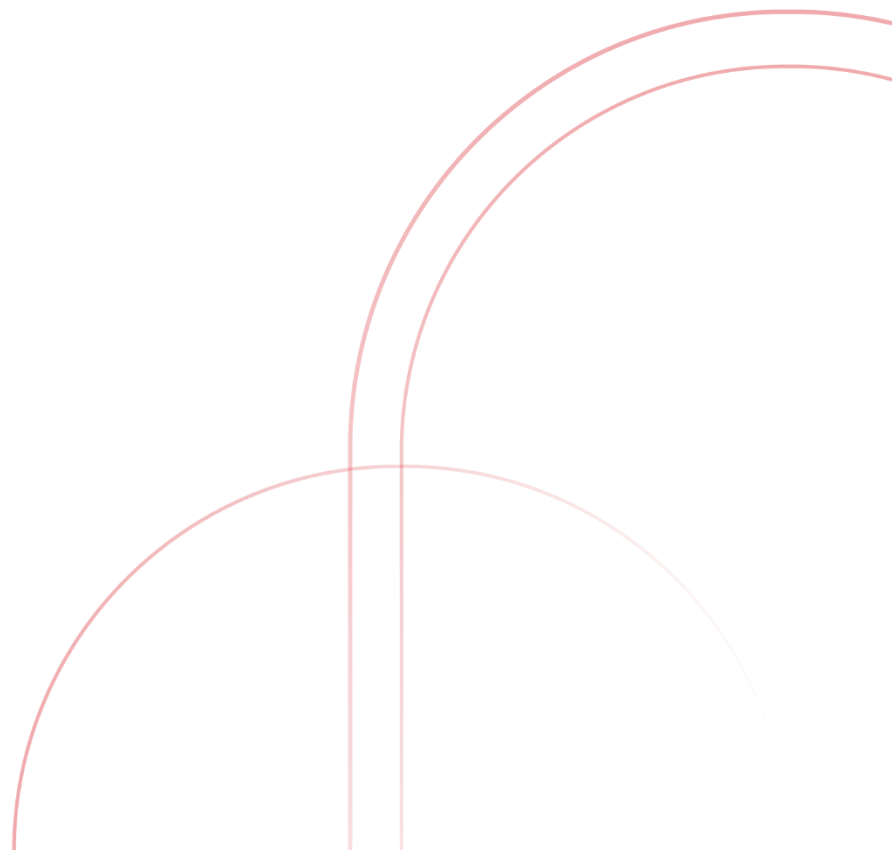
Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UC



La zone UC est une zone urbaine à usage principal d'habitat. Elle peut accueillir également des services et activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Une partie de la zone UC est concernée par :

- le risque fort et moyen de l'aléa retrait-gonflement des argiles,
- le risque remontées de nappes.

Une partie de la zone UC est concernée par une zone à dominante humide par diagnostic identifiée par la DREAL Grand Est.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU ; les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 CU.

Des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont identifiés en zone UC.

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

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

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

- D'hébergement,
- De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (définition p.11),
- D'hôtels,
- D'autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

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

Dans les espaces « jardins et vergers » identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.4 suivant.

Sont par ailleurs, interdits :

- Les silos de stockage liés à une exploitation agricole,
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation,
- Les dépôts de déchets de toute nature,
- Les étangs.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

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



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

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

- D'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées sur le terrain d'assiette d'un corps de ferme ou siège d'exploitation existant,
- De logement, dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ces dernières doivent comporter un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes (annexe stationnement).
- De restauration,
- De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (définition p.11),
- D'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- D'autres hébergements touristiques,
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des salles d'art et de spectacles.

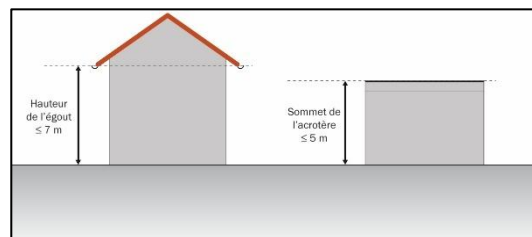
Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivants :

- 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 affouillements et exhaussements du sol.
- Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique sont uniquement autorisés :
 - les annexes, abris de jardins et piscines,
 - les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées,
 - si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalents sur l'unité foncière.
- Les éléments de paysage bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique et présentés au titre VII du présent règlement et dans le rapport de présentation sont soumis à permis de démolir. Les travaux d'aménagement ou d'extension sur ces constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :
 - les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus,
 - les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés,
 - les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés,
 - les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) seront maintenus ou restaurés. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine,
 - les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.



**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
(L.151-17, 151-18, 151-21)**
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)
Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.



- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - 7 mètres, mesurés depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut,
 - 5 mètres jusqu'au sommet de l'acrotère.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, ce plancher peut être au niveau de cette voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé.
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de terrain à forte pente.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues de cette mesure de hauteur.
- La hauteur des éoliennes, au sol ou sur construction, est limitée au point le plus haut à 10,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - . aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Dans les espaces « jardins et vergers » identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au point le plus haut.

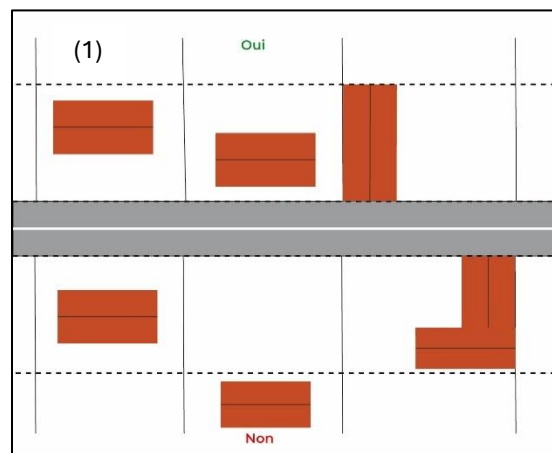
II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)
Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
 - la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique ou susceptible de l'être.
- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.



- Lorsqu'une nouvelle construction s'implante entre des constructions existantes, elle doit être alignée sur l'une ou sur l'autre des constructions existantes ou bien entre ces deux limites (1).
- Lorsque le garage a un accès direct sur la voie, il doit être implanté à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.



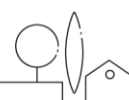
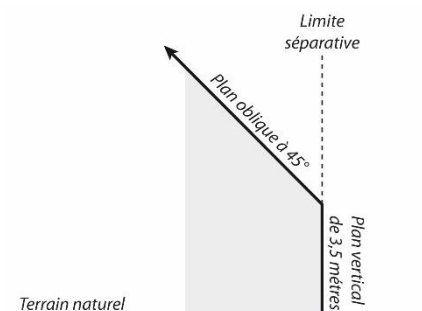
- Les piscines doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies doit être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- 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)

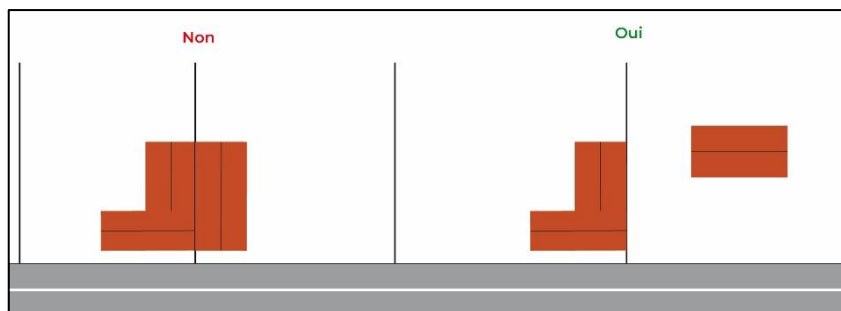
Note :

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Dans le cas d'une limite séparative se situant en zone agricole, toute construction devra s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres
- L'implantation des constructions est autorisée sur une limite séparative au maximum, sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).
- Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires mesurée à partir du long pan peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.



- Dans le cas où une construction principale existe sur une limite séparative aucune nouvelle construction principale ne peut s'implanter sur cette même limite.



- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges de la Mogne.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- La distance séparant des constructions principales non contiguës ne peut être inférieure à 6 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface du terrain.
- Dans les espaces « jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 60 m² par unité foncière.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales :

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



- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Sur les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique, lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment.

Ainsi, tout projet devra rechercher :

- Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
- Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage...).
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

1. Pour toutes les constructions sauf pour les exploitations agricoles et les constructions liées aux activités économiques

Toitures :

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans.
- Néanmoins les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement ou si elles sont accolées à une construction existante, dans le cas de la réalisation d'un toit terrasse, ce dernier doit être accompagné d'un acrotère.
- La pente des couvertures doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celles des bâtiments d'activités et des annexes, laquelle ne peut être cependant inférieure à 20 degrés (sauf toit terrasse).
- Les tons des couvertures doivent être de ton brun à rouge flammé.
- Les couvertures de tons noir, gris, gris-bleu et ocre sont interdites sauf dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de la toiture d'origine.
- 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 annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (remises, abris de jardin, carport et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.
- Les extensions d'une emprise au sol inférieure à 20m² peuvent avoir un toit terrasse si elles sont accolées à un bâtiment d'habitation.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux toitures de vérandas et piscines.



Formes :

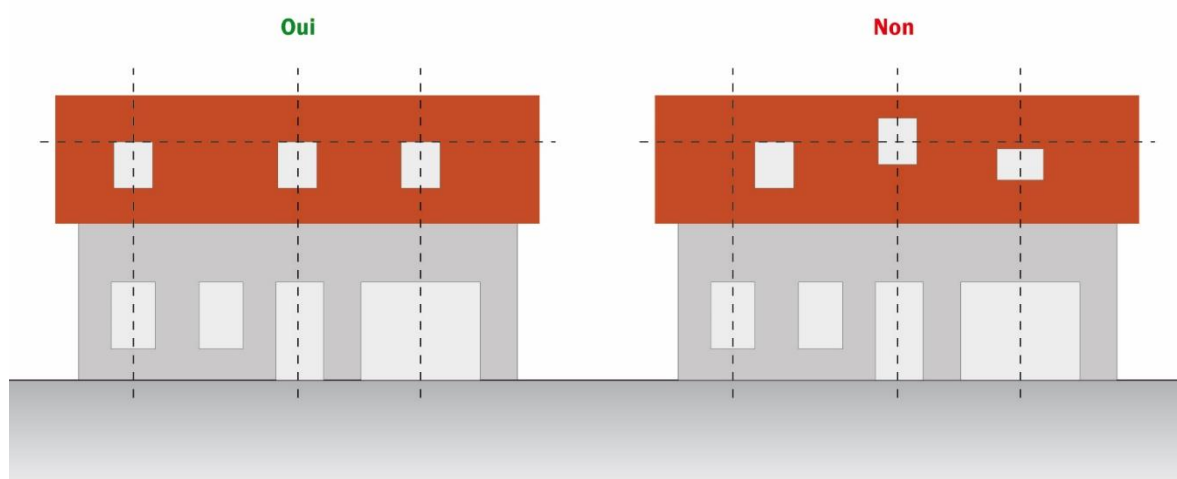
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Aspect :

- Les revêtements de façade doivent se référer au nuancier de couleurs conseillée par le SCoT (annexée au titre XI du présent règlement)
 - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
 - de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les façades doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :

- Concernant le bâti ancien, le percement d'ouvertures nouvelles devra se faire dans l'alignement des ouvertures existantes. Ils ne devront en aucun cas bouleverser l'ordonnancement architectural du bâtiment ; sauf contrainte technique ne le permettant pas.

**Clôtures**

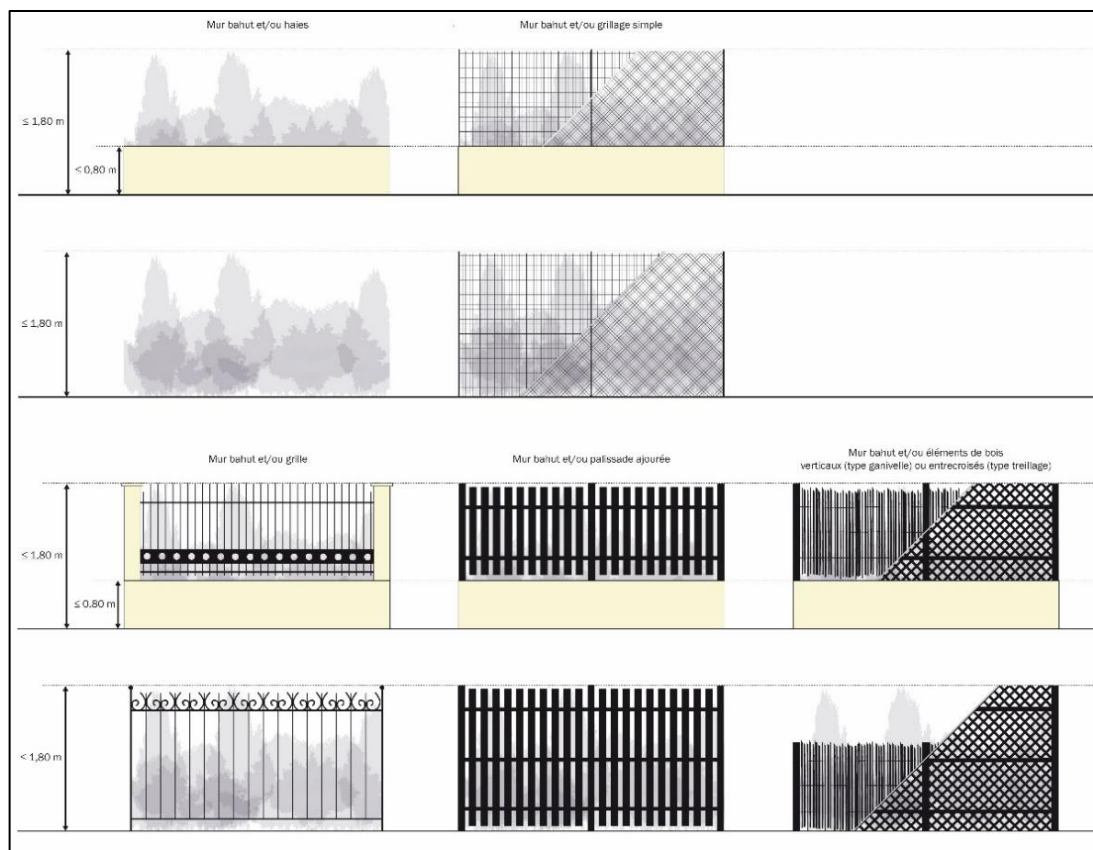
- Il convient de se référer à la fiche-conseil « la clôture et le jardin » réalisé par le SCoT des Territoires de l'Aube (annexé au titre X du présent règlement).

Clôtures en bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.

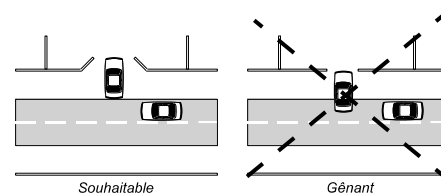


- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures doivent être constituées soit de grilles, d'éléments en bois, matériaux composites, en plastique ou de grillage doublés ou non de haies reposants ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- Toutefois, à titre dérogatoire, des éléments ponctuels de mur plein peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'installation d'éléments techniques (boîtes aux lettres, coffre électrique, ...) dans le respect des conditions suivantes :
 - Leur emprise ne devra pas excéder 1,50 mètre de longueur ;
 - Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre ;



Exemple

- Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.



Clôtures en sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, peuvent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.

Pour les clôtures, dans tous les cas :

- Les brises-vues (tels que, toile épaisse, bâches plastiques,) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.
- Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.



- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc.).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables et garantir la transparence hydraulique.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » annexée au titre X du présent règlement.

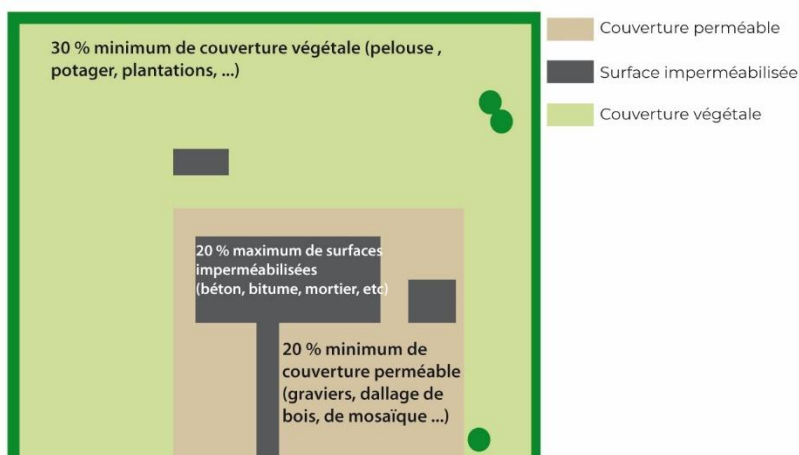
2. Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et d'activités économiques :

- Les tons des couvertures doivent être d'aspect ton brun à rouge flammé.
- Les matériaux translucides sont autorisés pour les parties de toitures vitrées.
- L'utilisation des tons clairs est proscrite pour les bardages utilisés en façade.
- Les tons noirs et anthracites sont interdits. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les façades doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmonisant.
- Pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole il est dans tous les cas recommandés de se référer à la fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube, annexée au titre IX.

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

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

- Tout projet de construction devra prévoir au minimum :
 - 30% de couverture végétale (selon définition p. 11 du présent règlement).
 - 20% de couverture perméable (selon définition page 11 du présent règlement).
- La surface imperméabilisée maximale autorisée est de 20% (selon définition page 11 du présent règlement).



II-3-b- Aménagement paysager

- Dans le cas de la réalisation de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
- Dans les espaces « jardins et vergers » et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :
 - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
 - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
 - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.

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

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

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
- Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière en plus du stationnement couvert (garage).



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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie d'emprise minimum de 5 mètres.
- Toute voie nouvelle desservant plus de trois logements, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré selon les normes en vigueur.
- Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme voie douce, et leur continuité doit être assurée.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Aucun projet ne peut prendre accès sur les chemins ruraux suivants :
 - dit « de la Pierre » (entre le CR 48 du Vazon et la RD 25)
 - dit « Derrière les Clos » à Savoie,
 - dit « traversant ».
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

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

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

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

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public après avoir subi un prétraitement 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.

Eaux pluviales :

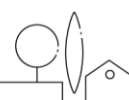
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles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

Protection contre l'incendie

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

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

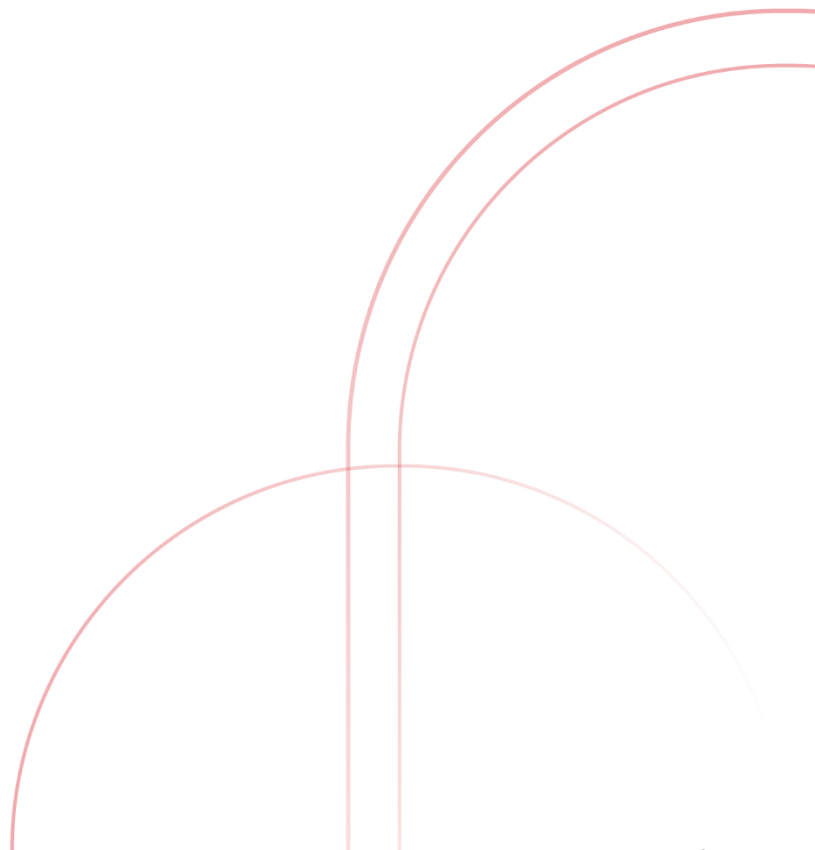
- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UE



La zone UE est une zone urbaine à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que de sports et loisirs.

Une partie de la zone UE est concernée par :

- le risque fort ou moyen de l'aléa retrait-gonflement des argiles,
- le risque remontées de nappes.

Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 CU.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière,
- D'habitation sauf cas visé à l'article I-2,
- De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (définition p.11),
- D'autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

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

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

- D'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- De logement nécessaire à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

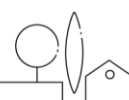
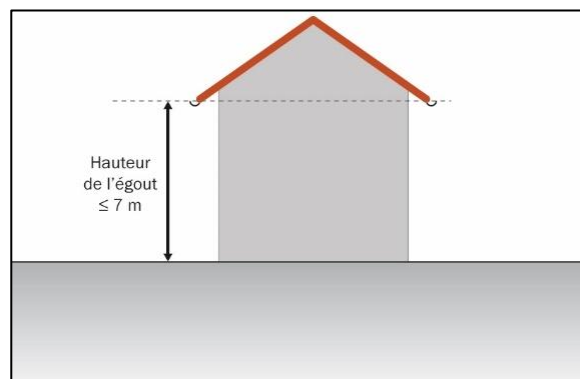
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

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

Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
 - la limite d'emprise d'une voie privée.
-
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
 - Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies doit être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

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

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

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

- En application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Il convient de se référer à la fiche-conseil « la clôture et le jardin » et le nuancier-conseil réalisés par le SCoT des Territoires de l'Aube (annexé au titre X du présent règlement).



Aspect des matériaux et couleurs :

- Les revêtements de façade seront de teinte sombre ou bois naturel pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

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 tons des couvertures doivent être de ton brun à rouge flammé.
- Les couvertures de tons gris, gris-bleu et ocre sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux constructions couvertes d'ardoise.
- Les couvertures des vérandas et des piscines, et les parties de toitures vitrées dérogent aux règles ci-dessus.

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

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

- Dans les espaces « jardins et vergers » et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :
 - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,
 - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,
 - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.

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

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



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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie une voirie d'emprise minimum de 5 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré selon les normes en vigueur.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

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



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

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public après avoir subi un prétraitement 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.

Eaux pluviales :

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

Protection contre l'incendie

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

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

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UY



La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

La zone est concernée par un aléa fort à moyen de retrait-gonflement des argiles.

Une partie de la zone UY est concernée par une zone à dominante humide par diagnostic identifiée par la DREAL Grand Est.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière,
- D'habitation sauf cas visé à l'article I-2,
- De commerce au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (définition p.11),
- D'équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2,
- D'autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire sauf cas visés à l'article I-2.

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

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

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

- De logements, s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 50 m² et d'un logement par activité.
Le logement devra être compris dans le volume du bâtiment d'activités
- De locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- D'artisanat,
- De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (définition p.11),
- D'industrie, à condition que les constructions n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines,
- D'entrepôt.

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



**II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
(L.151-17, 151-18, 151-21)****Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)****Note :**

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas dépasser 7 mètres.
- En ce qui concerne les installations techniques indépendantes de constructions d'activités, cette hauteur maximale est portée à 11 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

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

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

- Les constructions peuvent être implantées soit à au moins 3,00 mètres des limites séparatives, soit en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc.).
- Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative bordant le bois des Prés Madame.



- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

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

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

Dispositions générales :

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

Formes des constructions :

- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs, des toitures, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.



Clôtures :**En bordure des emprises publiques :**

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres de préférence doublé d'une haie d'essences variées.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques...) sont interdits.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,50 mètres.

Dans tous les cas :

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

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

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 5% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
- Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisées et des espaces de stationnement engazonnés ne sont pas comptabilisées.

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15m², non compris les voies de desserte (voir annexes au règlement).



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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.
- Toute voie nouvelle desservant plus de trois logements, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8 mètres.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré selon les normes en vigueur.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- Le passage conduisant à une construction à usage d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

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

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

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

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public après avoir subi un prétraitement 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.

Eaux pluviales :

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

Protection contre l'incendie

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

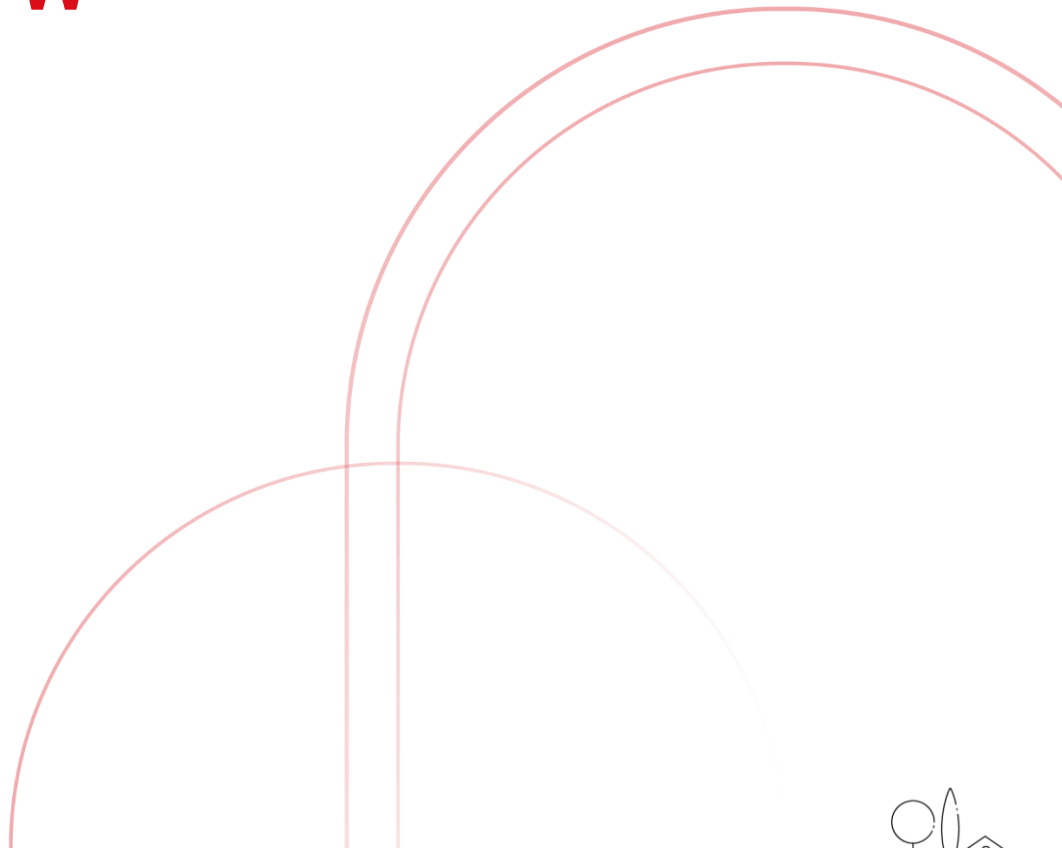
III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre II.

Dispositions applicables aux zones urbaines Zone UYW



La zone UYW est une zone destinée à l'accueil des activités du Parc Logistique de l'Aube.

La zone est concernée par une Zone d'Aménagement Concerté.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière.
- D'habitation sauf cas visé à l'article I-2,
- De commerce au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (définition p.11),
- D'équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2.
- D'autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire sauf cas visés à l'article I-2.

Sont interdits le stockage et le traitement des matériels et matériaux hors d'usage, le recyclage et le stockage de déchets de toute nature.

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

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

- De logements, s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 50 m² et d'un logement par activité.
Le logement devra être compris dans le volume du bâtiment d'activités de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- De locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- D'entrepôt.

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

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

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

Note :

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, y compris la hauteur des murs coupe-feu, est limitée à 18 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
 - 60,00 mètres de l'axe de l'autoroute (A5).
 - 60 mètres de l'axe de la RD 444.
 - 50,00 mètres de l'axe de la RD 85 (50,00 mètres de l'axe de la RD 85, du chemin de Chaource et de l'avenue André Morel. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations annexes qui ne comportent pas de risques de nuisances (exemple : constructions de gardiennage, de bureaux, parking, bassin d'eaux pluviales...)
 - 5,00 mètres de l'alignement des voies. Toutefois cette distance est portée à 10,00 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10,00 mètres, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse.
- Dans la zone non aedificandi indiquée au règlement graphique, seules les constructions et installations annexes sont autorisées.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé au vu des problèmes de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- Les constructions peuvent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres des limites séparatives par rapport au terrain remblayé.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être d'au moins 5 mètres.



II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain. Les surfaces dédiées au stationnement ne sont pas comptabilisées.

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

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

Formes et toitures des constructions :

- Les toitures doivent être des toitures terrasses ou à faible pente. Elles doivent être masquées par des acrotères couronnant la périphérie totale du bâtiment.
- L'acrotère doit cacher les panneaux solaires et photovoltaïques implantés sur toiture.
- Les constructions doivent présenter des volumes simples de préférence composée de plusieurs blocs.

Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs et de toute menuiserie doivent s'intégrer dans l'environnement.
- 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 matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.



Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 3 mètres.
- Les clôtures doivent être constituées de grillage en mailles soudées de couleur verte, dans un seul pan vertical.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

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

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés pour partie d'arbres et d'arbustes.
- De surcroît, toute construction doit comprendre un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert sauf si le stationnement est réalisé en matériau perméable.

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Chaque terrain fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, le choix des matériaux et des plantations seront précisés lors de la demande de permis de construire.
- Doivent notamment être prévus les aménagements suivants :
 - des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être inclus dans ces espaces à condition de faire l'objet d'un traitement paysager, s'intégrant dans une composition d'ensemble.
 - un espace engazonné et planté d'une largeur de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite des voies et de l'espace public. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou dépôts.
 - La zone non aedificandi telle que matérialisée au plan graphique, doit être plantée si elle n'accueille pas de stationnement ou de bassin de rétention.
 - toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.
 - les aires de dépôts extérieures seront interdites dans les parties comprises entre le bâtiment et l'alignement des voies. Elles seront regroupées en un seul point de la parcelle. Elles seront protégées par un écran constitué soit d'un élément plein établi en continuité et en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

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

Dans ce secteur, le stationnement est encadré par les règles suivantes uniquement (l'annexe stationnement ne s'applique pas) :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation (gardiennage), il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Seront prévues :
 - 1 place pour 30 m² de surface de plancher de bureaux (accessoires)
 - 1 place véhicule léger pour 500 m² de surface de plancher d'entrepôt
 - Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds doivent être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités et réalisées en surfaces conséquentes.
- Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

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

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

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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré selon les normes en vigueur.



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

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

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

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

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

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectifEaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent subir un pré- traitement avant d'être rejetées.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

Protection contre l'incendie

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

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

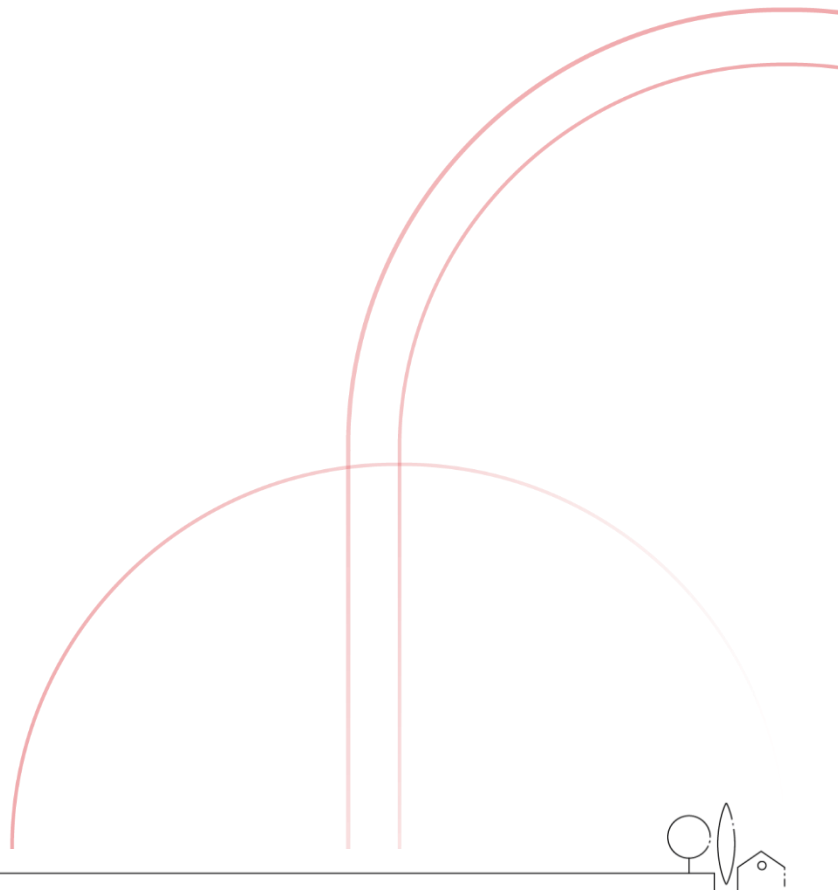
- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUA



La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future à usage principal d'habitat. Elle peut accueillir également des services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone 1AUA est concernée par :

- le risque fort ou faible de l'aléa retrait-gonflement des argiles,
- le risque remontées de nappes.

Cette zone est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

- D'hébergement,
- De commerce,
- D'autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont par ailleurs, interdits :

- Les constructions situées en zone humide ou en zone de remontées de nappe dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation ou d'affleurement de la nappe phréatique,
- Les silos de stockage liés à une exploitation agricole,
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation,
- Les dépôts de déchets de toute nature,
- Les étangs.

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

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

- De logement, dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ces dernières doivent comporter un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes (annexe stationnement).
- D'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des salles d'art et de spectacles.

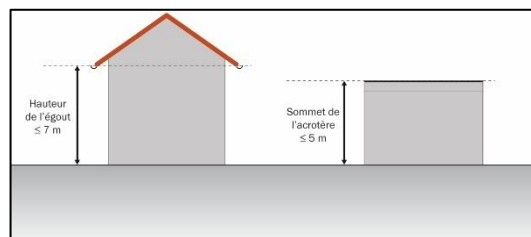
Sont autorisés, les usages et affectations des sols suivant : Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à une construction autorisée.



**II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
(L.151-17, 151-18, 151-21)**
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)
II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)
Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - 7 mètres, mesurés depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut,
 - 5 mètres jusqu'au sommet de l'acrotère.



- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues de cette mesure de hauteur.
- La hauteur des éoliennes, au sol ou sur construction, est limitée au point le plus haut à 10,00 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
 - la limite d'emprise d'une voie privée.
- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 3 mètres.
 - Lorsque le garage a un accès direct sur la voie, il doit être implanté à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
 - Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
 - Les piscines doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
 - Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies doit être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.



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

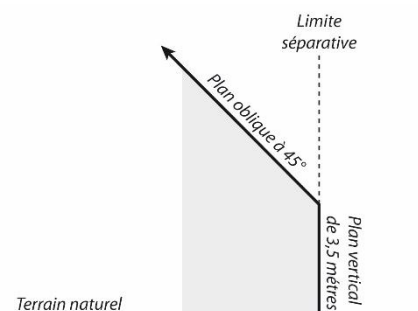
Note :

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

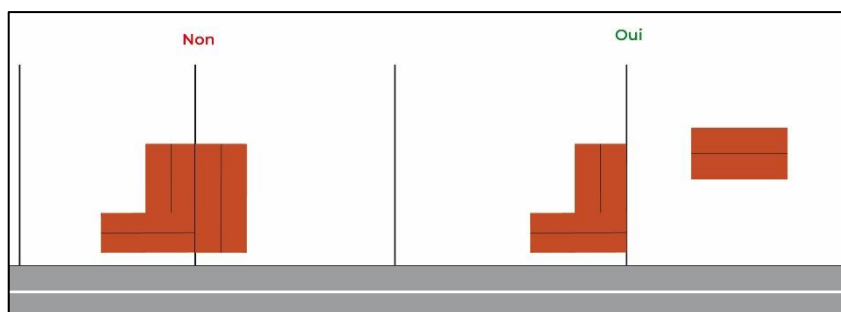
- Dans le cas d'une limite séparative se situant en zone agricole, toute construction devra s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres

- L'implantation des constructions et des installations privées est autorisée sur une limite séparative au maximum, sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).



- Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires mesurée à partir du long pan peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

- Dans le cas où une construction principale existe sur une limite séparative aucune nouvelle construction principale ne peut s'implanter sur cette même limite.



- Les piscines doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

- La distance séparant des constructions principales non contiguës ne peut être inférieure à 6 mètres.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.



II-1-e- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface du terrain.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.

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

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, les règles portant sur les clôtures s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).
- Il convient de se référer au nuancier-conseil réalisés par le SCoT des Territoires de l'Aube (annexé au titre X du présent règlement).

Toitures :

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans.
- Néanmoins les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement ou si elles sont accolées à une construction existante, dans le cas de la réalisation d'un toit terrasse, ce dernier doit être accompagné d'un acrotère.
- La pente des couvertures doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celles des bâtiments d'activités et des annexes, laquelle ne peut être cependant inférieure à 20 degrés (sauf toit terrasse).
- Les tons des couvertures doivent être de ton brun à rouge flammé.
- Les couvertures de tons noir, gris, gris-bleu et ocre sont interdites sauf dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de la toiture d'origine.



- 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 annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (remises, abris de jardin, carport et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan.
- Les extensions d'une emprise au sol inférieure à 20m² peuvent avoir un toit terrasse si elles sont accolées à un bâtiment d'habitation.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux toitures de vérandas et piscines.

Formes :

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).
- Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Aspect :

- Les revêtements de façade doivent se référer au nuancier de couleurs conseillée par le SCoT (annexée au titre XI du présent règlement)
 - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
 - de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les façades doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Clôtures

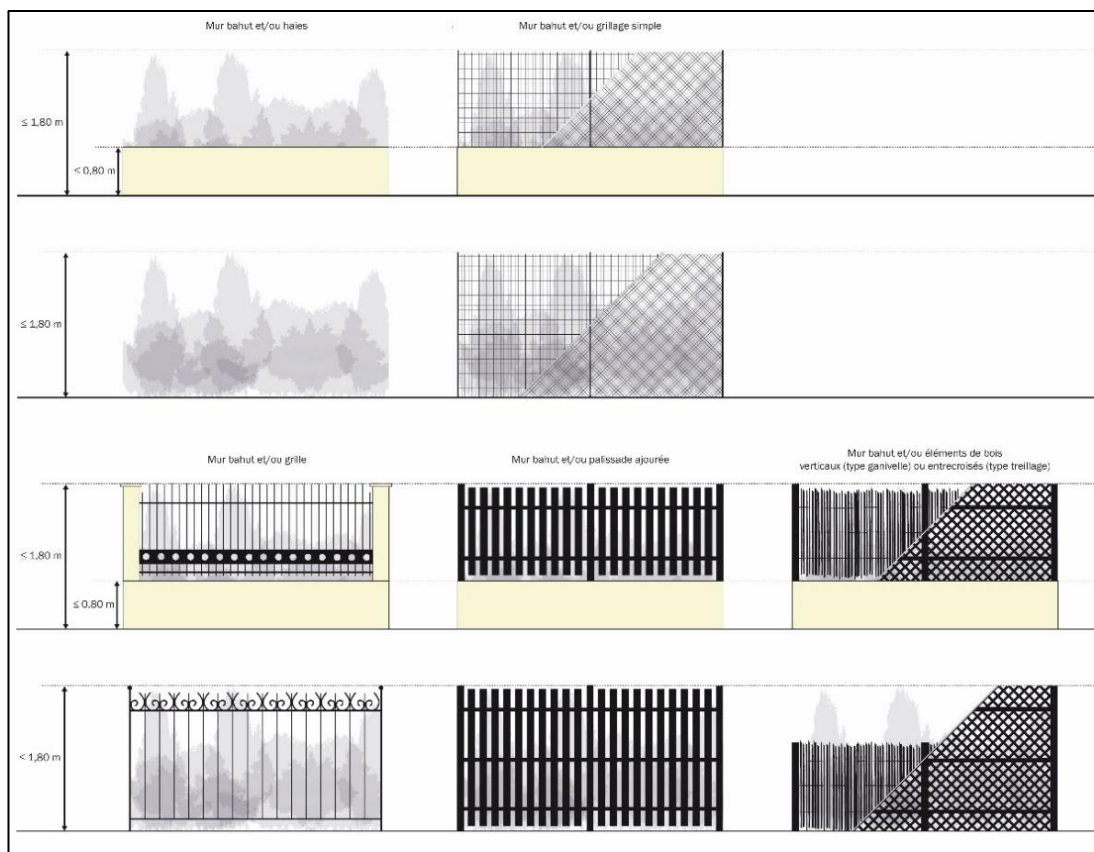
- Il convient de se référer à la fiche-conseil « la clôture et le jardin » réalisé par le SCoT des Territoires de l'Aube (annexé au titre X du présent règlement).

Clôtures en bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les couleurs des clôtures doivent être choisies sur la base du nuancier conseil réalisé par le SCoT des Territoires de l'Aube (annexé au titre XI du présent règlement).

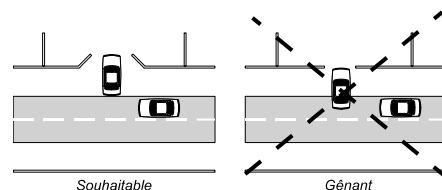


- Les clôtures doivent être constituées soit de grilles, d'éléments en bois, matériaux composites, en plastique ou de grillage doublés ou non de haies reposants ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- Toutefois, à titre dérogatoire, des éléments ponctuels de mur plein peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'installation d'éléments techniques (boîtes aux lettres, coffre électrique, ...) dans le respect des conditions suivantes :
 - Leur emprise ne devra pas excéder 1,50 mètre de longueur ;
 - Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre ;



Exemple

- Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.



Clôtures en sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, peuvent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.

Pour les clôtures, dans tous les cas :

- Les brises-vues (tels que, toile épaisse, bâches plastiques,) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.

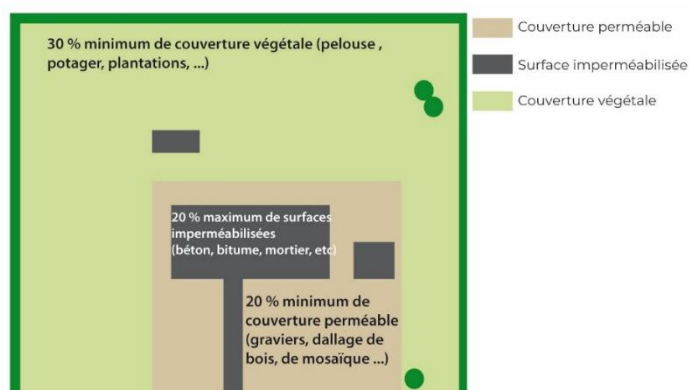


- Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » annexée au titre X du présent règlement.

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

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

- Tout projet de construction devra prévoir au minimum :
 - 30% de couverture végétale (selon définition page 11 du présent règlement).
 - 20% de couverture perméable (selon définition page 11 du présent règlement).
- La surface imperméabilisée maximale autorisée est de 20% (selon définition page 11 du présent règlement).



II-3-b- Aménagement paysager

- Dans le cas de la réalisation de plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée dans la zone, 5 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

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

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière en plus du stationnement couvert (garage).

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.



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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie de 10 mètres de large. *Il convient de se référer au schéma de principe de voirie de l'OAP*
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.
- Toute voie nouvelle desservant plus de trois logements, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8 mètres.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré selon les normes en vigueur.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Les accès sur le chemin rural -dit « de la Pierre » (entre le CR 48 du Vazon et la RD 25) sont limités. En cas de division d'une parcelle située le long de ce chemin, il ne sera autorisé qu'un seul accès commun traité en espace perméable et végétalisé (cf. OAP).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.



- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public après avoir subi un prétraitement 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.

Eaux pluviales :

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



Protection contre l'incendie

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

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

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUy



La zone 1AUY est une zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques.

La zone est concernée par un aléa fort à moyen de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière,
- D'habitation sauf cas visé à l'article I-2,
- De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (définition p.11),
- D'équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2,
- D'autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire sauf cas visés à l'article I-2.

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

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

- De logements, s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 50 m² et d'un logement par activité.
Le logement devra être compris dans le volume du bâtiment d'activités
- D'artisanat,
- De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (définition p.11),
- De locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- D'industrie, à condition que les constructions n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines,

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

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

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

Note :

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit le plus haut (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas dépasser 7 mètres.
- En ce qui concerne les installations techniques indépendantes de constructions d'activités, cette hauteur maximale est portée à 11 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.



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

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

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

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

- Les constructions peuvent être implantées soit à au moins 3,00 mètres des limites séparatives, soit en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc.).
- Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative bordant le bois des Prés Madame.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.



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

Dispositions générales :

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

Formes des constructions :

- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs, des toitures, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Sur les emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont autorisées à condition d'être enduites ou végétalisées.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques...) sont interdits.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2,50 mètres.



Dans tous les cas :

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

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

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 5% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.
- Dans ce cas, les surfaces des toitures végétalisées et des espaces de stationnement engazonnés ne sont pas comptabilisées.

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15m², non compris les voies de desserte (voir annexes au règlement).

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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de secours de tourner.
- Toute voie nouvelle desservant plus de trois logements, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 8 mètres.



- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré selon les normes en vigueur.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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



III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectifEaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public après avoir subi un prétraitement 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.

Eaux pluviales :

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

Protection contre l'incendie

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

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

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUYZ



La zone 1AUYZ est une zone à urbaniser à destination de services, en lien avec le Parc Logistique de l'Aube.

Cette zone est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière,
- D'habitation sauf cas visé à l'article I-2,
- De commerce, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube (définition p.11),
- D'équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2.
- D'autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire sauf cas visés à l'article I-2.

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

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

- De logements, s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités autorisées et dans une limite d'emprise au sol de 50 m² et d'un logement par activité.
Le logement devra être compris dans le volume du bâtiment d'activités de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- De restauration,
- D'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- D'hôtels.

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

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

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

Note :

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 12 mètres.

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

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.



- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par à celui-ci.

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

Note :

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

- Les constructions peuvent être implantées soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives, soit en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies (murs coupe-feu, accès périphériques des services incendie, etc.).
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Dispositions générales :

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

Formes des constructions :

- Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées doivent être intégrées dans le volume des constructions d'activités.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.



-
- 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 matériaux de deux natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites)
 - soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

Toitures

- Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement. En outre, elles doivent être masquées par des acrotères couronnant la totalité du bâtiment.
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs, des toitures, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage en mailles soudées de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
- Les clôtures doivent être constituées de grillage en mailles soudées de couleur verte, dans un seul pan vertical. Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques...) sont interdits.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

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

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

- 5 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.



II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'essences champêtres doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain. Les espaces verts communs doivent respecter les principes figurant dans les orientations d'aménagement.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies d'essences mélangées.
- Les aires résiduelles (non utilisées par l'activité) doivent être au moins engazonnées.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.

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

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

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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré selon les normes en vigueur.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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



- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- 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.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public après avoir subi un prétraitement 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.

Eaux pluviales :

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



Protection contre l'incendie

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

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

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 2AUy



La zone 2AUY est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques destinée à l'extension future de la zone d'activités. L'urbanisation immédiate est presque totalement interdite dans les conditions du présent règlement.

La zone est concernée par un aléa fort à moyen de retrait-gonflement des argiles.

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

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

Sont interdits tous les changements de destination et les constructions et installations à l'exception de ceux visés à l'article I-2.

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

Sont autorisés les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.



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

Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Formes et aspect des constructions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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



Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.



Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A



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

La zone A comprend un secteur inconstructible **An**.

Une partie de la zone est située en zone humide correspondant aux remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement, telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone est située en zone à dominante humide par diagnostic identifiées par la DREAL.

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

Une partie de la zone est concernée par un périmètre de protection lié à une activité économique de négoce de paille. Le périmètre est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique ; il est lié à l'existence de cette activité et à son évolution.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, tels que délimités sur le règlement graphique ; se référer au titre VII du présent règlement.

Une partie de la zone est concernée par des Espaces Boisés Classés à Protéger.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU ; les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

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

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

Dans la zone A sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination

- D'exploitation forestière,
- D'habitation sauf cas visé à l'article I-2,
- De commerce et d'activités de services sauf cas visé à l'article I-2,
- D'équipements d'intérêt collectif et de services publics sauf cas visé à l'article I-2,
- D'autres activités de secteur primaire, secondaire et tertiaire sauf cas visés à l'article I-2.

Dans le secteur An sont interdites toutes les constructions et installations.

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

- Sont autorisés :
 - les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole y compris les logements, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes.
 - 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.



- Sont autorisés, les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des parcs éoliens.
- Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière.
- Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
 - les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées,
 - si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalents sur l'unité foncière.

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

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

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

Note :

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 7,00 mètres.
- La hauteur des annexes des habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
- Les extensions doivent avoir la même hauteur que la construction principale à laquelle elles s'accolent.
- La hauteur des constructions agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 12,00 mètres sauf pour les constructions spéciales de type silo, ... pour lesquelles il n'est pas fixé de hauteur et pour les constructions justifiant d'une nécessité technique impérieuse.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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



- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à au moins 3 mètres de l'alignement des voies,
 - soit à au moins 5 mètres de la limite du domaine ferroviaire,
 - soit à au moins 100 mètres de l'axe des autoroutes, route express et déviations.
- Toutefois, aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes dont l'implantation est différente de la règle ci-dessus sans aggraver la non-conformité à la règle.

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

Note :

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.
- De surcroît, lorsque la zone A est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 10,00 mètres.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

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

- Les annexes doivent être implantées à 30 mètres maximum des constructions principales.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- 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.



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

Dispositions générales pour toutes les constructions :

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

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche du SCoT concernant l'intégration des bâtiments agricoles annexée au titre X du présent règlement.

Formes des constructions :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.

Couleurs et aspect des matériaux :

- Les tons des murs, des toitures, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les bardages métalliques sont interdits en façade sur rue.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (nuances de marron ou ton rouge vieilli).
- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuiles canal...). Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.



Clôtures :

- Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement.
- Les clôtures peuvent être constituées de panneaux de treillis soudés de couleur verte doublés ou non de haies d'essences variées.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 mètres.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables et maintenir une transparence hydraulique.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,) sont interdits.
- La hauteur des clôtures peut être imposée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

Pour les constructions à destination d'habitation :**Formes des constructions :**

- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Lorsque le plancher bas du rez-de-chaussée n'est pas au niveau du terrain naturel ou du terrain remblayé, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition et offrir un aspect architectural s'harmonisant avec l'ensemble de la construction (crépis, pierres de taille ...).

Toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans, toutefois :
 - les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan,
 - les extensions d'une emprise au sol inférieure à 20m² peuvent avoir un toit terrasse si elles sont accolées à un bâtiment d'habitation.
- La pente des couvertures doit être comprise entre 30 et 45 degrés, à l'exception de celles des annexes ; laquelle ne peut être cependant inférieure à 20 degrés (sauf toit terrasse).
- Toutefois, les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement.
- Dans le cas de la réalisation d'un toit terrasse, ce dernier doit être accompagné d'un acrotère.
- 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 tons des couvertures doivent être de ton brun à rouge flammé.
- Les couvertures de tons gris, gris-bleu et ocre sont interdites.
- Les matériaux translucides sont autorisés pour les couvertures des vérandas, des piscines et les parties de toitures vitrées.



Matériaux et revêtement :

- Les revêtements de façade doivent être :
 - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
 - de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et gris) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints,
 - de ton rouge à brun pour les briques et les bardages tuiles,
 - de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les façades doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmonisant.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Clôtures :

- Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement.
- Les clôtures peuvent être constituées de panneaux de treillis soudés de couleur verte doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 mètres.
- Les clôtures doivent être surélevées de 10cm afin de permettre le passage de la petite faune.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

- Un écran végétal à base d'espèces non-invasives doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'espèces non invasives contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche du SCoT concernant l'intégration des bâtiments agricoles annexée au titre X du présent règlement.

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

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



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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré selon les normes en vigueur.
- Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme voie douce, et leur continuité doit être assurée.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin.
 - . aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

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

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectifEaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public après avoir subi un prétraitement avant d'être rejetés



Eaux pluviales :

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent subir un pré- traitement avant d'être rejetées.
- Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

Protection contre l'incendie

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

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

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N



La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité de ses milieux naturels et de ses paysages.

La zone comprend un **secteur Nh** dédié au développement d'activités touristiques sur l'emprise d'un ancien corps de ferme et d'un château.

Une partie de la zone est située en zone humide identifiées par diagnostic par la DREAL Grand Est et en zone humide « loi sur l'eau ».

Une partie de la zone est concernée par des Espaces Boisés Classés à Protéger.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, tels que délimités sur le règlement graphique ; se référer au titre VII du présent règlement.

Des chemins sont identifiés au titre de l'article L.151-38 CU ; les prescriptions relatives à cette identification sont présentées au titre VIII du présent règlement.

La zone N est concernée par le PPRi Seine Amont.

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

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

Dans la zone N et le secteur Nh sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article I-2.

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

Dans la zone N, sont autorisées les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des services publics et assimilés, à l'exception des parcs éoliens.

Dans le secteur Nh, sont autorisées les constructions, installations et changements de destination à destination de :

- De logement, uniquement s'il s'agit d'extensions d'une construction existante et d'annexes liées à la construction principale,
- D'autres hébergements touristiques,
- De locaux techniques et industriels des services publics et assimilés, à l'exception des parcs éoliens.

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

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



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

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

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

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

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

Dans le secteur Nh :

- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante sur laquelle elles s'accrochent,
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut,
- La hauteur des constructions à destination d'autres hébergements touristiques est limitée à 7 mètres au faitage

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

Dans le secteur Nh :

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies,
- Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des services publics et assimilés.

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

Dans le secteur Nh :

- Les extensions des constructions existantes peuvent se faire en limite séparative,
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

Dans le secteur Nh, les annexes ne devront pas être implantées à plus de 30 mètres de la construction principale.



II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de la surface bâtie à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250m² d'emprise au sol nouvellement créée.

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

Dispositions générales pour toutes les constructions :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

Dans le secteur Nh :

- Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt : cf. article I-2
- Il convient de se référer à la fiche-conseil « la clôture et le jardin » et le nuancier-conseil réalisés par le SCoT des Territoires de l'Aube (annexé au titre X du présent règlement).

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 tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun,
- Les couvertures de tons gris, gris-bleu et ocre sont interdites sauf dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante,
- Les matériaux translucides sont autorisés pour les couvertures des vérandas, des piscines et les parties de toitures vitrées.

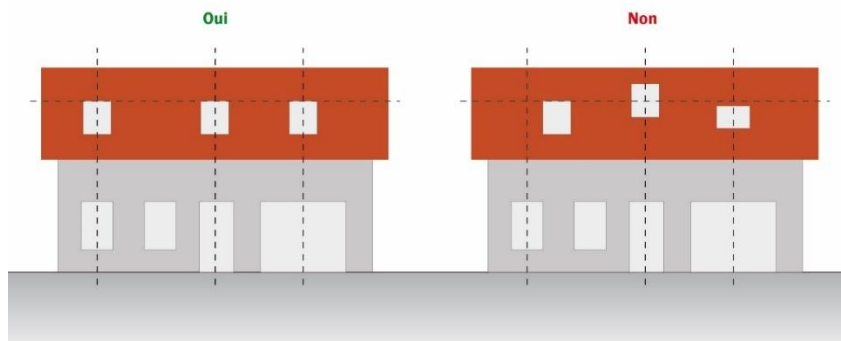
Matériaux et revêtements :

- Les revêtements de façade doivent être :
 - de ton sombre ou bois naturel vieilli pour les bardages bois et éléments de pan de bois non peints,
 - de ton rouge-sang ou de couleurs douces (vert pastel, jaune grisé et gris) pour les bardages bois et éléments de pan de bois peints,
 - de ton rouge à brun pour les briques et les bardages tuiles,
 - de ton pierre calcaire ou sable clair, selon les tons des pierres locales, pour les enduits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les façades doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.
- Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.



Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public :

- Concernant le bâti ancien, le percement d'ouvertures nouvelles devra se faire dans l'alignement des ouvertures existantes. Ils ne devront en aucun cas bouleverser l'ordonnancement architectural du bâtiment ; sauf contrainte technique ne le permettant pas.

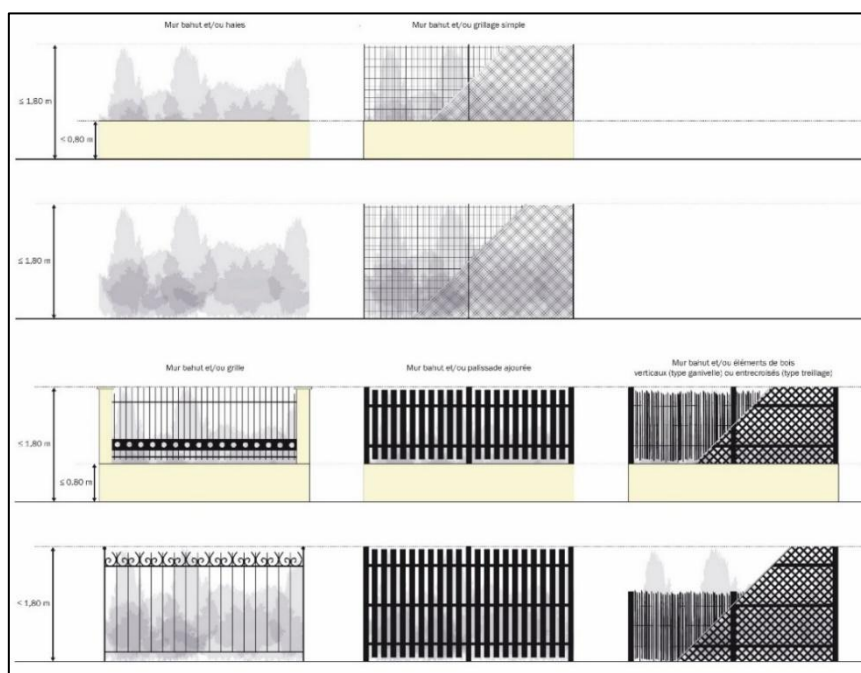


Clôtures

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection de clôtures existantes.
- Il convient de se référer à la fiche-conseil « la clôture et le jardin » réalisé par le SCoT des Territoires de l'Aube (annexé au titre X du présent règlement).

En bordure des emprises publiques :

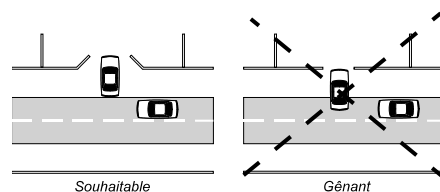
- La hauteur des clôtures mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre, sauf dans le cadre d'une réhabilitation ou la hauteur initiale pourra être conservée.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures doivent être constituées soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage doublés ou non de haies reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.



- Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.



- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie.

Exemple

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.
- Les clôtures doivent être surélevées de 10cm afin de permettre le passage de la petite faune.

Dans tous les cas :

- Les brises-vues (tels que, toile épaisse, bâches plastiques,) sont interdits.
- Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II-3-b- Aménagement paysager

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

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 ou privées.



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

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré selon les normes en vigueur.
- Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme voie douce, et leur continuité doit être assurée.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectifEaux usées :

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les effluents d'origine non domestiques doivent être rejetés dans le réseau public après avoir subi un prétraitement 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.

Eaux pluviales :

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

Protection contre l'incendie

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

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

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.



Titre VI.

Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer



LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Les articles principaux qui concernent le PLU sont :

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

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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



Titre VII.

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



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

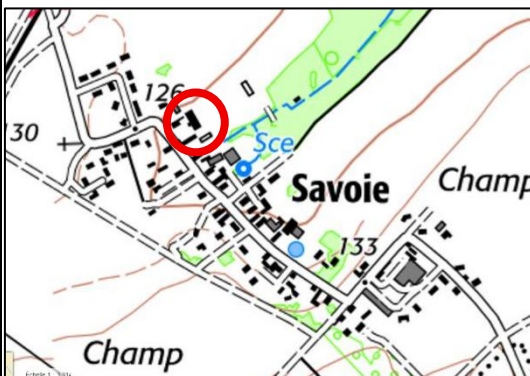
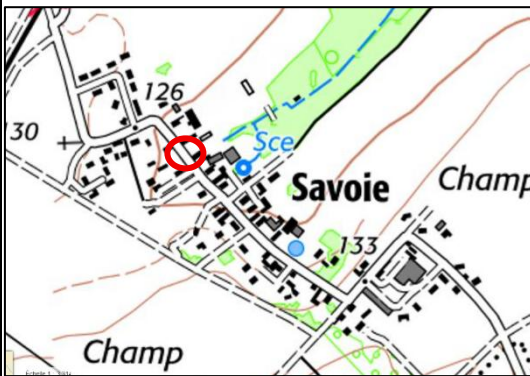
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions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

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

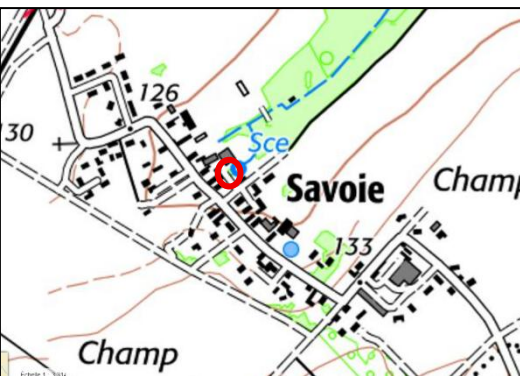
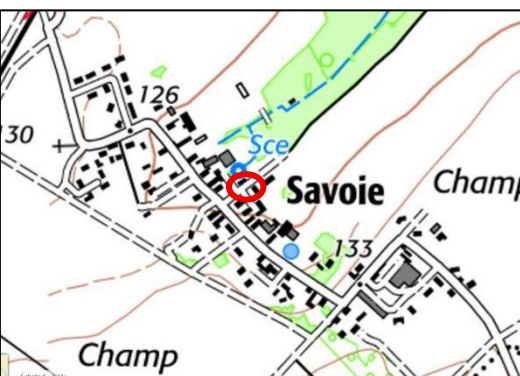
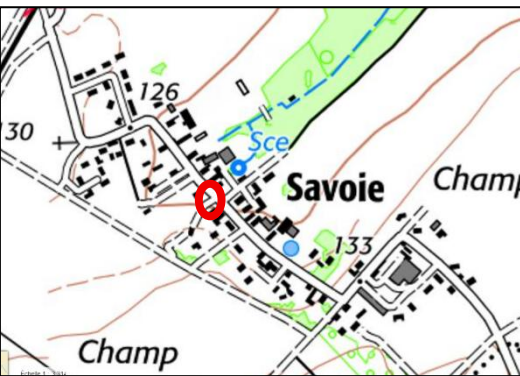
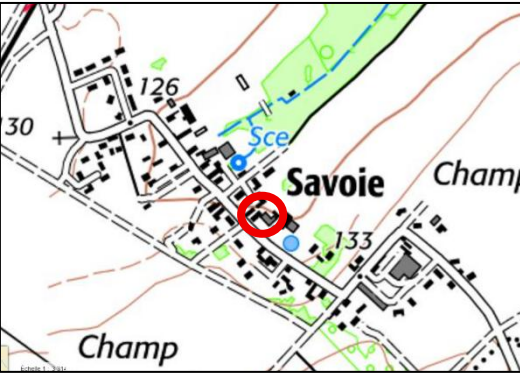
Au sein des **espaces végétalisés** identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les éléments existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

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

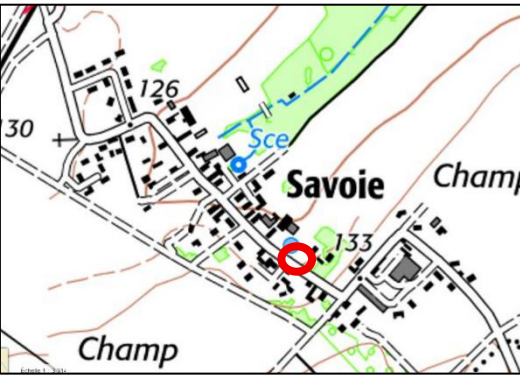
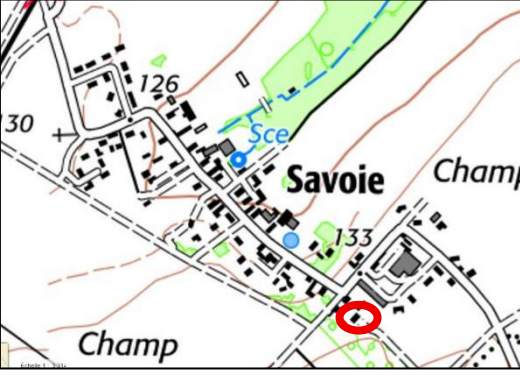
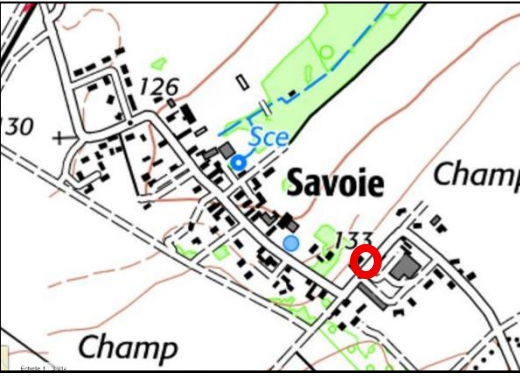
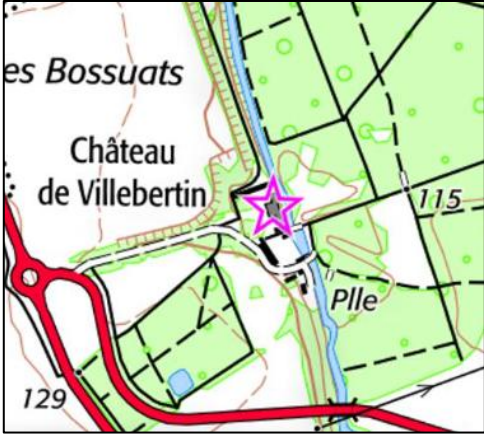
Des **éléments bâtis** sont également identifiés au règlement graphique et des prescriptions s'y appliquent. Ces éléments sont des constructions traditionnelles champenoises, maisons bourgeoises ou corps de ferme ainsi que des éléments bâtis isolés tels que le château de Villebertin.

Désignation	Localisation	Photographie
Ensemble bâti traditionnel champenois : maison et grange		
Maison bourgeoise		

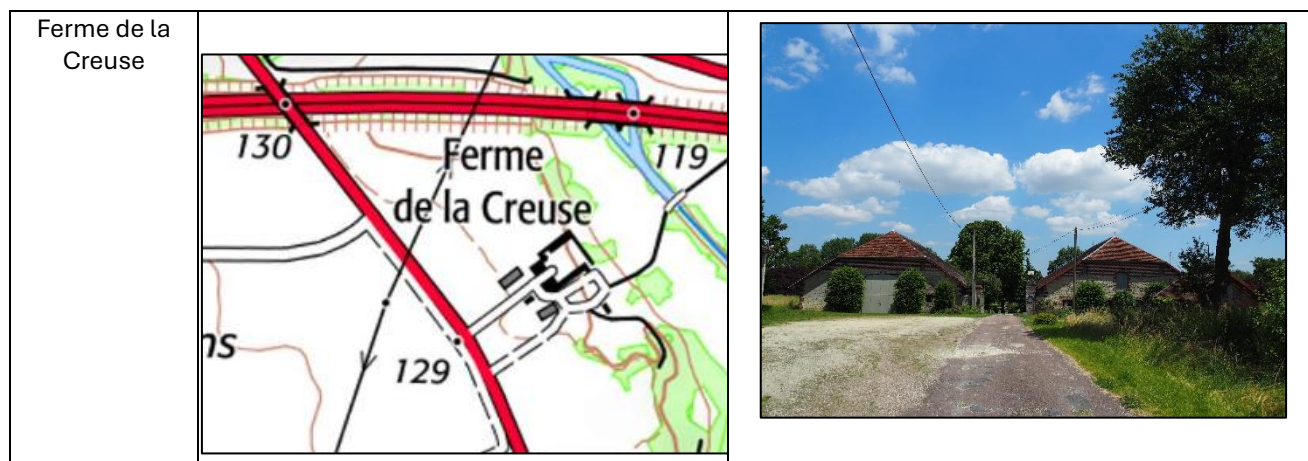


Maison traditionnelle champenoise		
Maison traditionnelle champenoise		
Maison traditionnelle champenoise		
Maison traditionnelle champenoise		



Maison champenoise à pans de bois		
Ensemble bâti traditionnel champenois		
Maison champenoise		
Château de Villebertin		





Titre VIII.

Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

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



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

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

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

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.



Titre IX.

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts



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

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

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

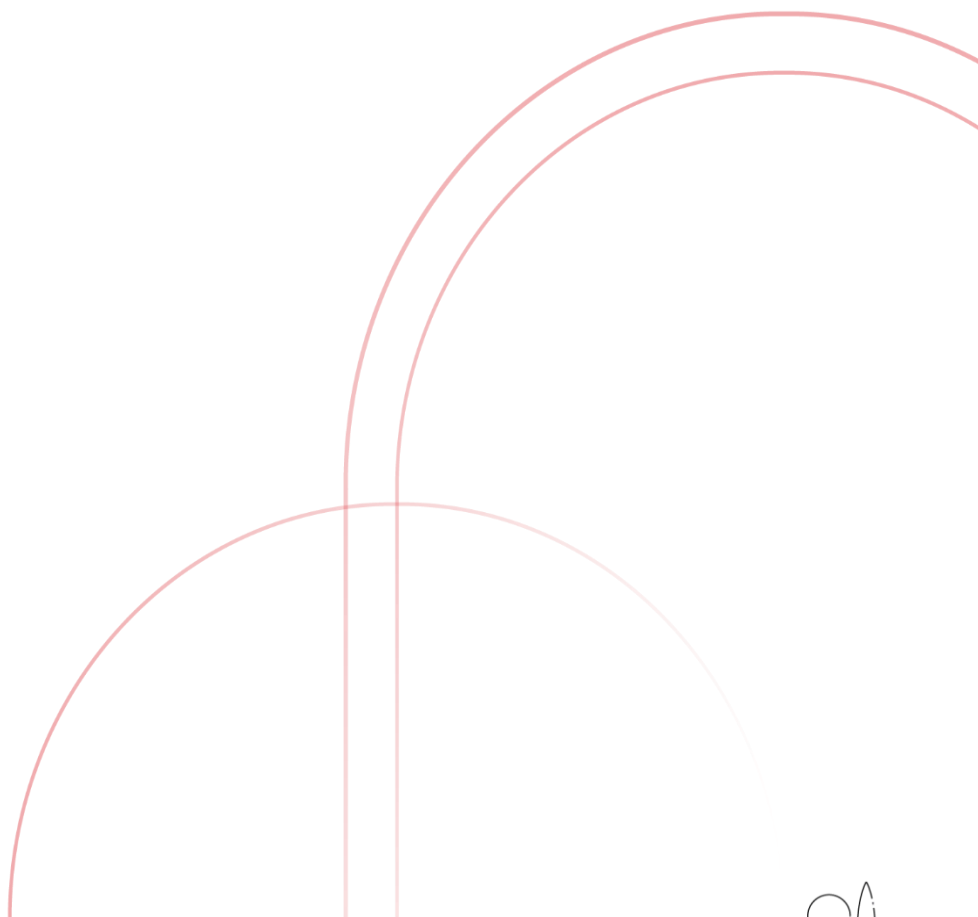
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.



Titre X.

Annexes :

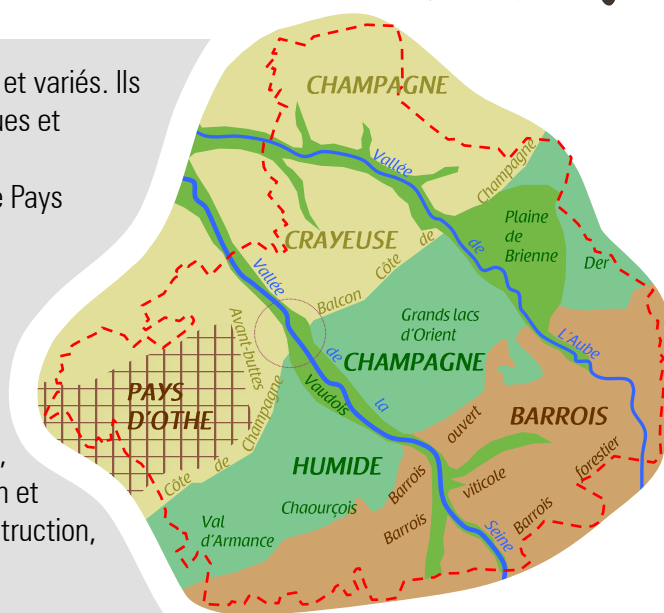
Fiches outils du SCoT des Territoires de l'Aube



L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage

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

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



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

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

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.

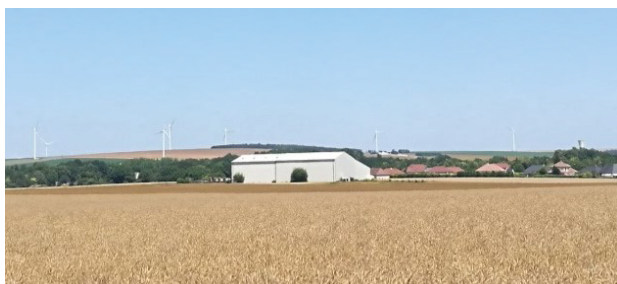
Dans tous les cas, continuité ou isolement, le choix du site devra **tenir compte et se servir de l'existant**. Par exemple, la topographie : on choisira un site discret en contrebas et on évitera un site dominant ou en ligne de crête exposé au vent et à la vue. On peut également s'appuyer sur les éléments 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.

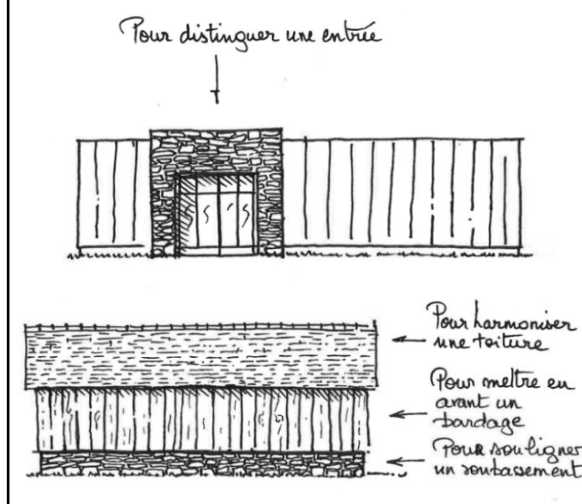
Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.



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

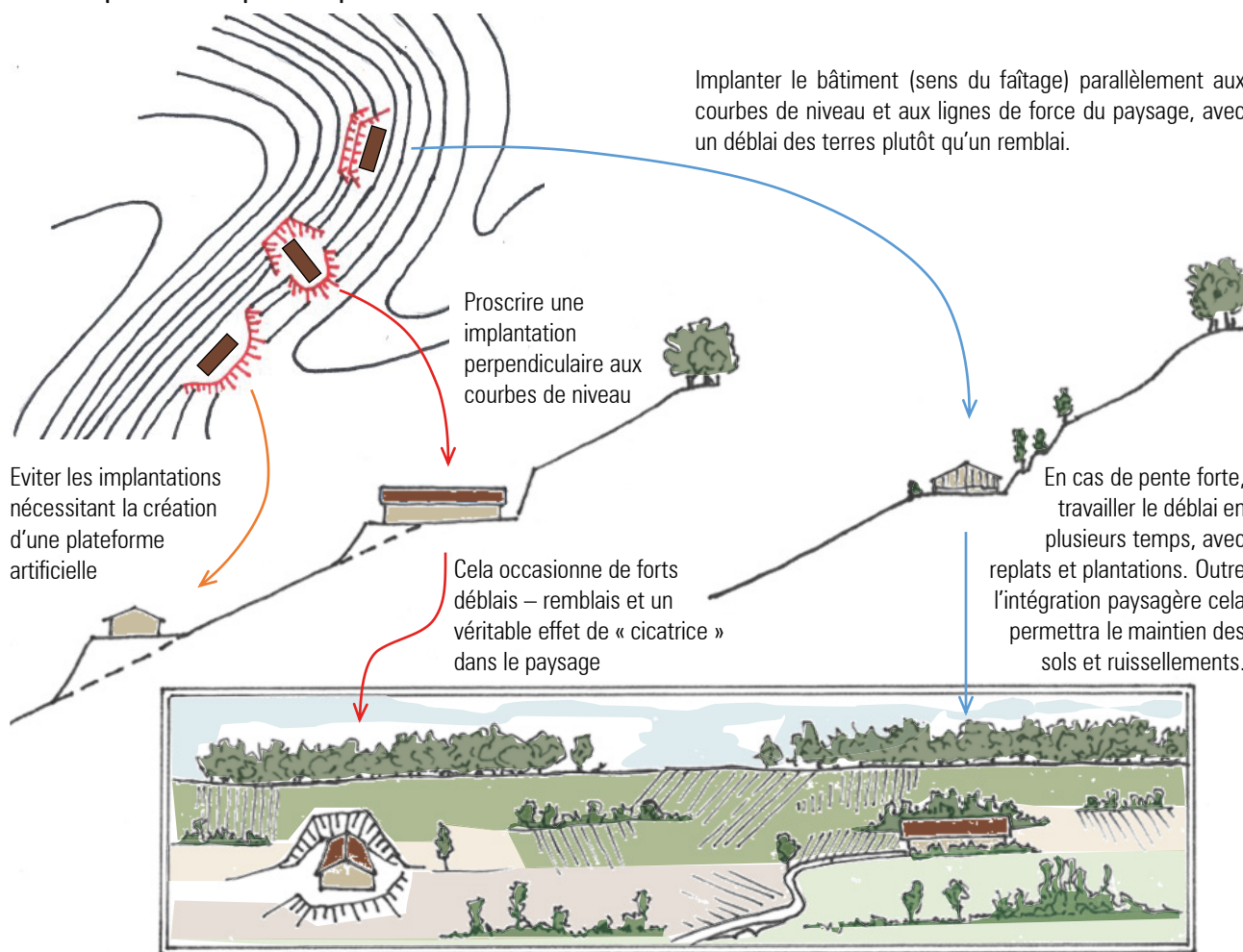
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée** 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 étagant la construction ou en s'implantant parallèlement aux courbes de niveau. Limiter la hauteur atténue également l'impact visuel.

Si une implantation en pente ne peut être évitée :



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 :

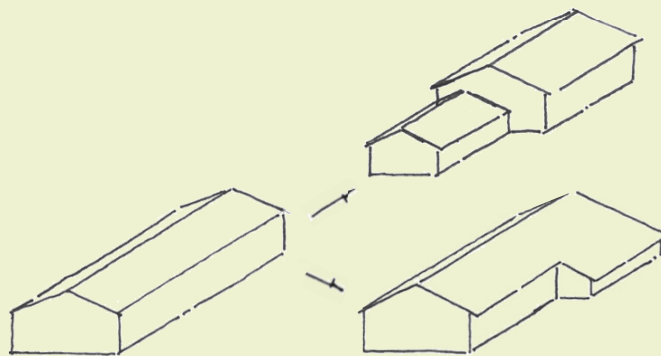
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec 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

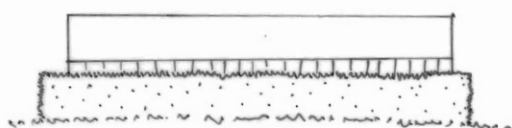
Il est préférable de construire des annexes au bâtiment principal plutôt qu'un gros volume seul

Fausse bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

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

Bâtiment souligné ☹



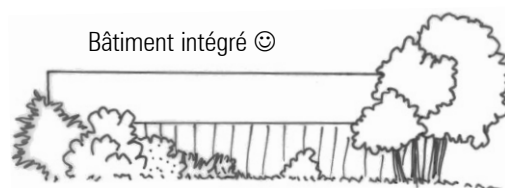
Bâtiment signalé ☹



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



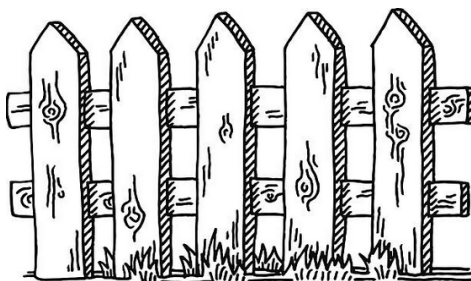
Photo : CAUE, Jura



Photo : Chambre d'agriculture 41

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

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).

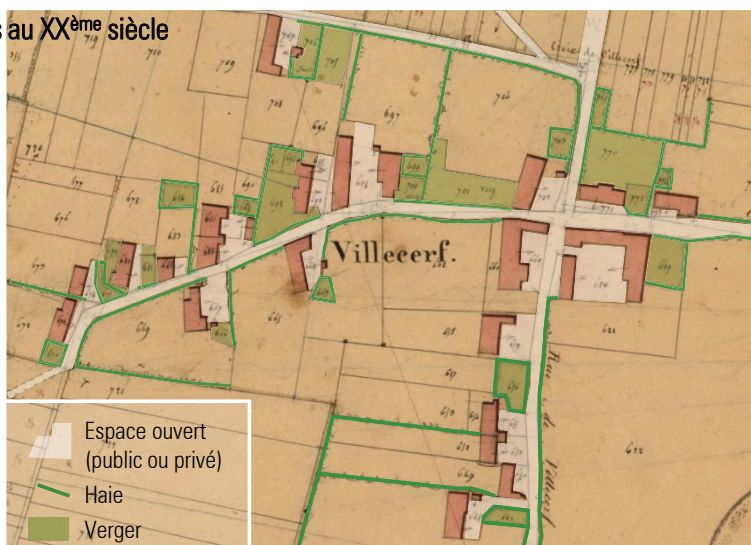
En tout état de cause, DP ou non, **la clôture devra respecter la réglementation en vigueur** et notamment les prescriptions du PLU si elles existent. Aussi la clôture ne devra pas empiéter sur le voisin ou l'espace public, respecter les éventuels plans d'alignements, emplacements réservés, règlements 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.



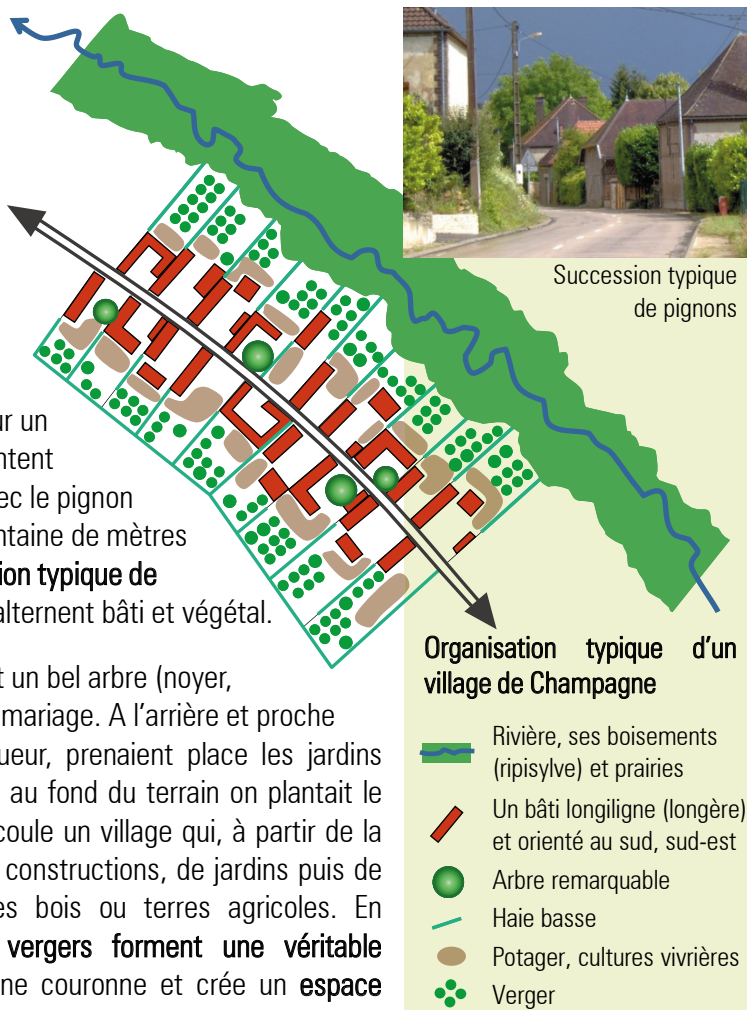
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

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.

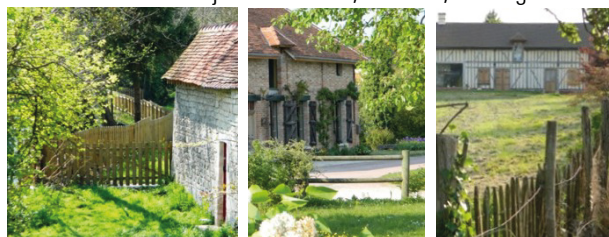


La clôture : Comment choisir

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.

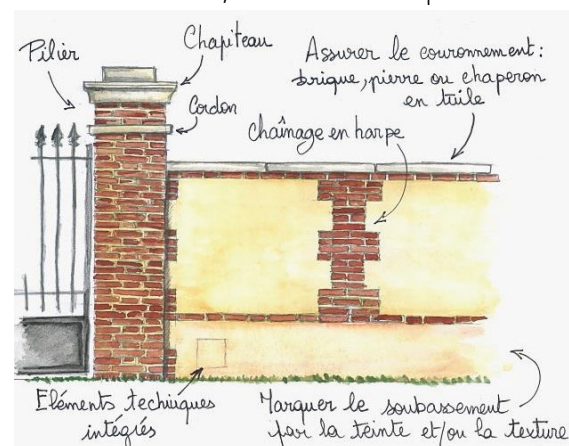
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

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



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.

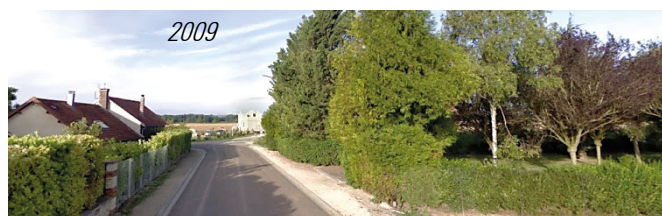
- Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.

- 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.

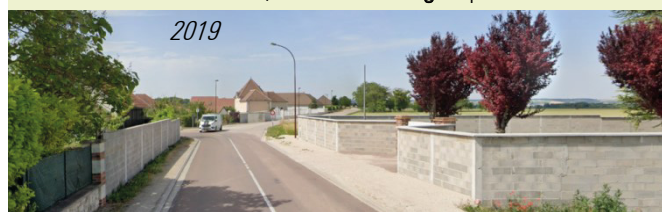
- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

- 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 ».

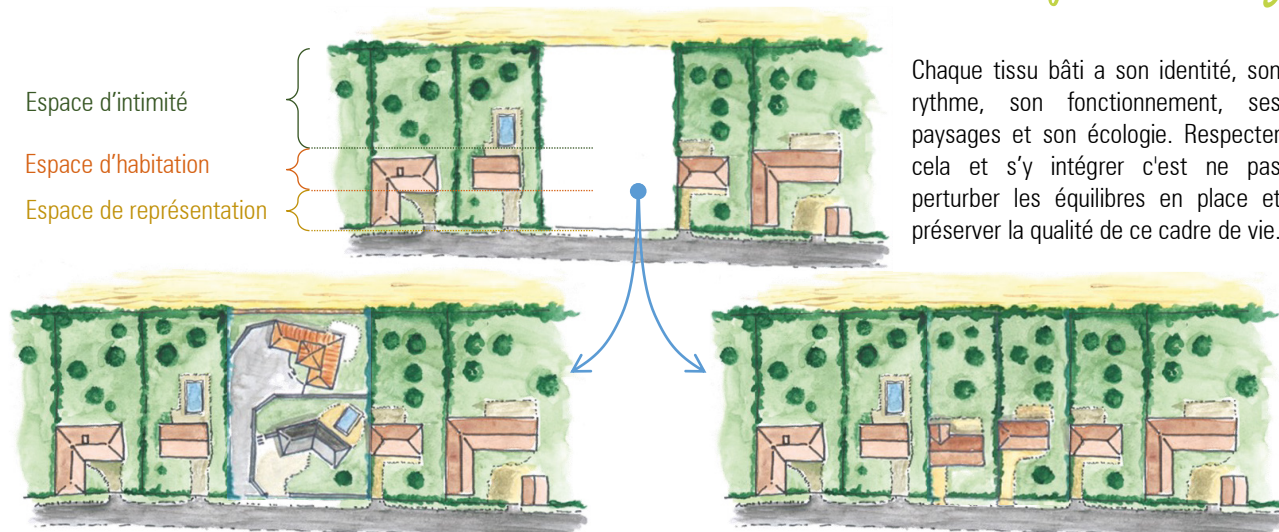
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès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



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.

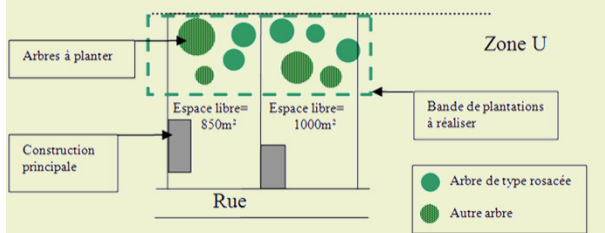
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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 :

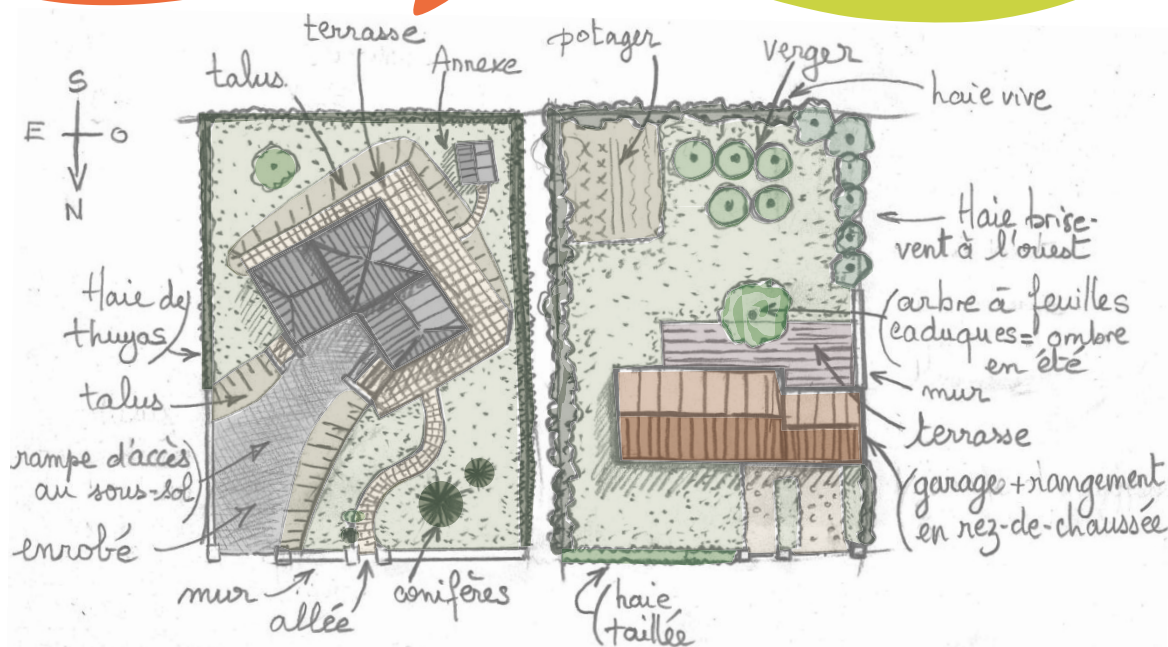
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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 ☹

Vraie bonne pratique :

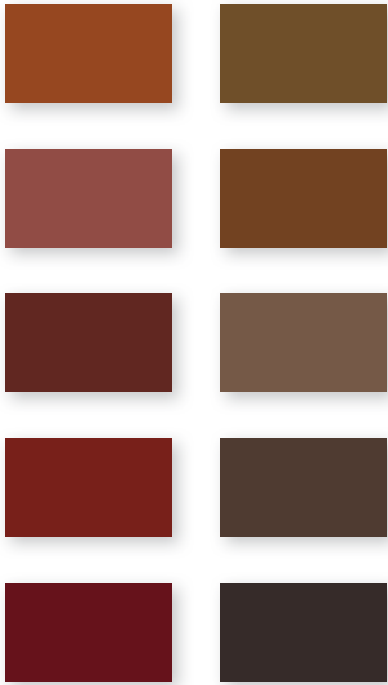
J'adapte ma maison à mon terrain et à l'environnement. J'ai accolé mon garage et le local de rangement à la maison, ça lui donne un petit air de longère !

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

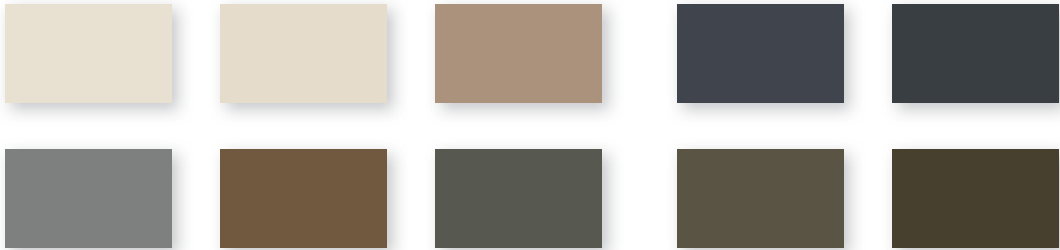
Réalisation : Guillaume Patris, Aurore Chaussepied - Illustrations: Guillaume Patris

Les façades

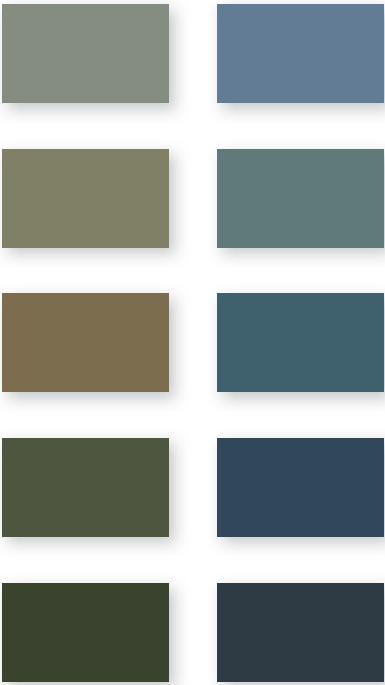
LES TONS CHAUDS : LES OCRES ET LES BRUNS



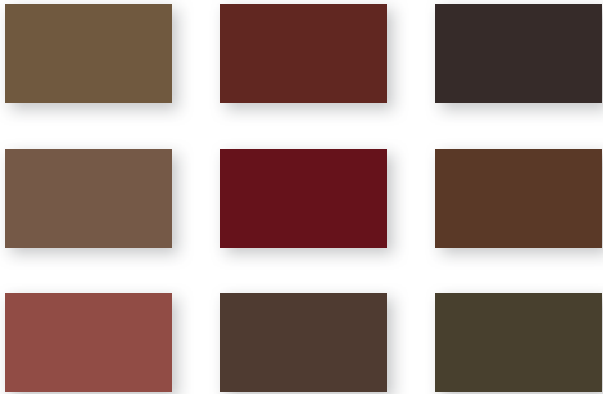
LES TONS NEUTRES : LES BEIGES ET LES GRIS



LES TONS FROIDS : LES VERTS ET LES BLEUS



Les toitures



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

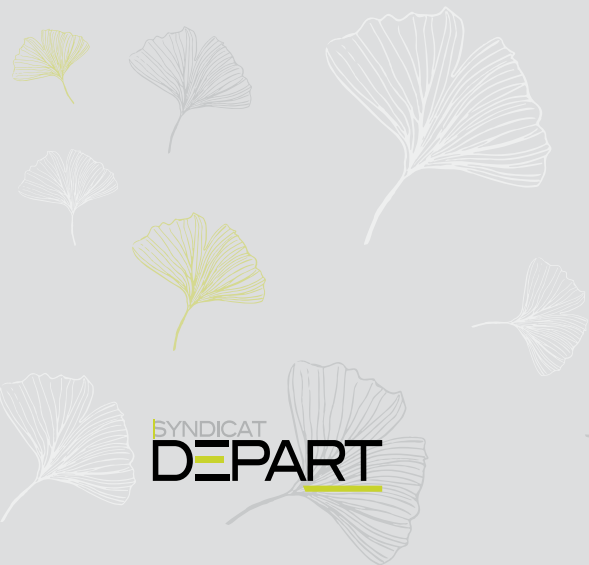
La bonne idée afin de diminuer l'impact des constructions industrielles : choisir une couleur unique, dans les tonalités soutenues, pour le toit et les façades.

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

Attention !

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

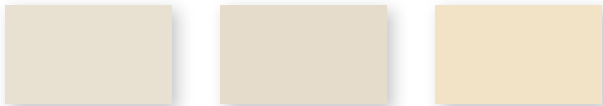
Nuancier
Conseil



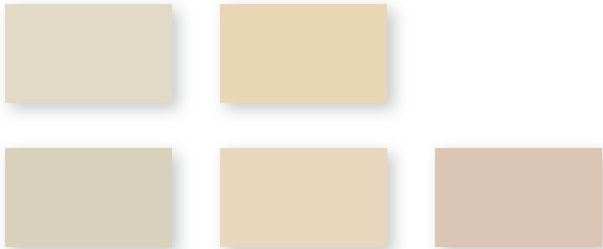
Les habitations, les granges, les dépendances...

Les façades enduites

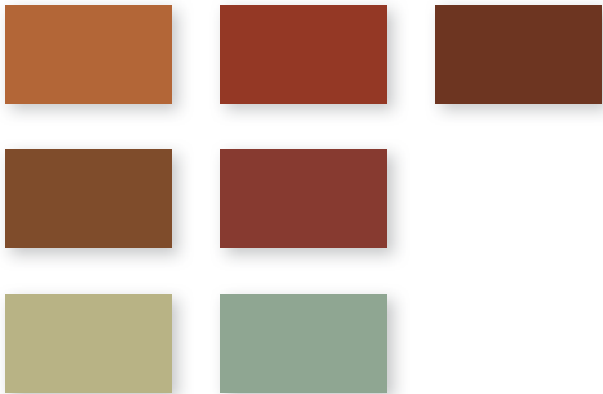
LES NUANCES DE « BLANCS »
Nota : le blanc pur est interdit



LES NUANCES DE « BEIGES »

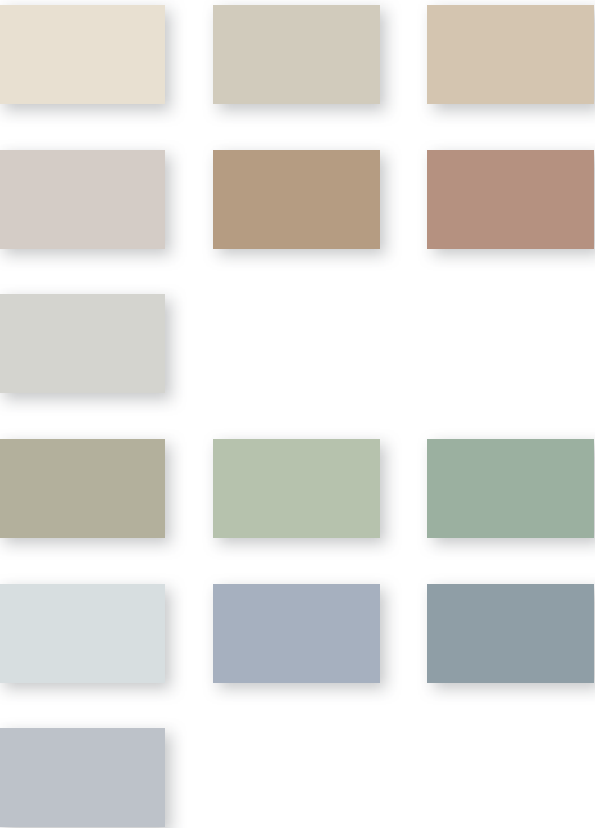


Les bardages bois et pan de bois



Les fenêtres et les volets

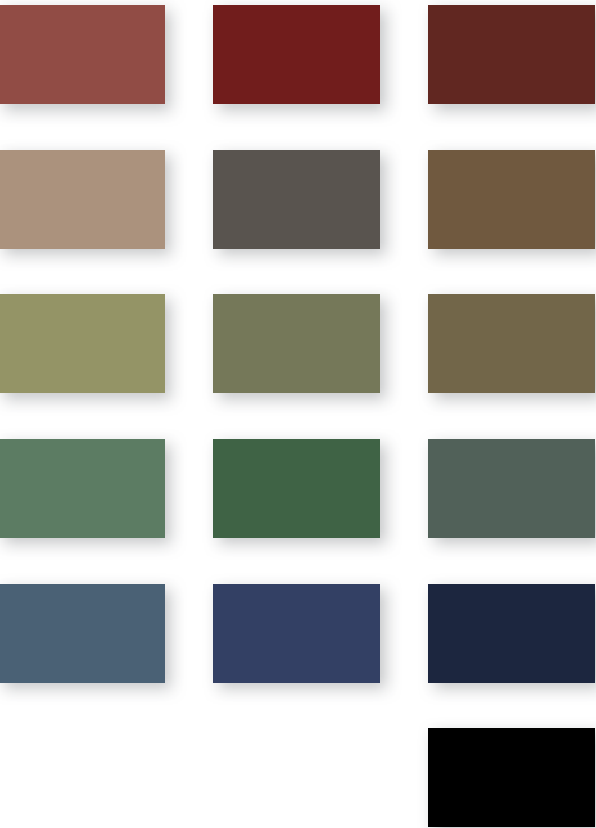
LES NUANCES CLAIRES
ET MOYENNES



LES NUANCES SOUTENUES



Les portes et ferronneries



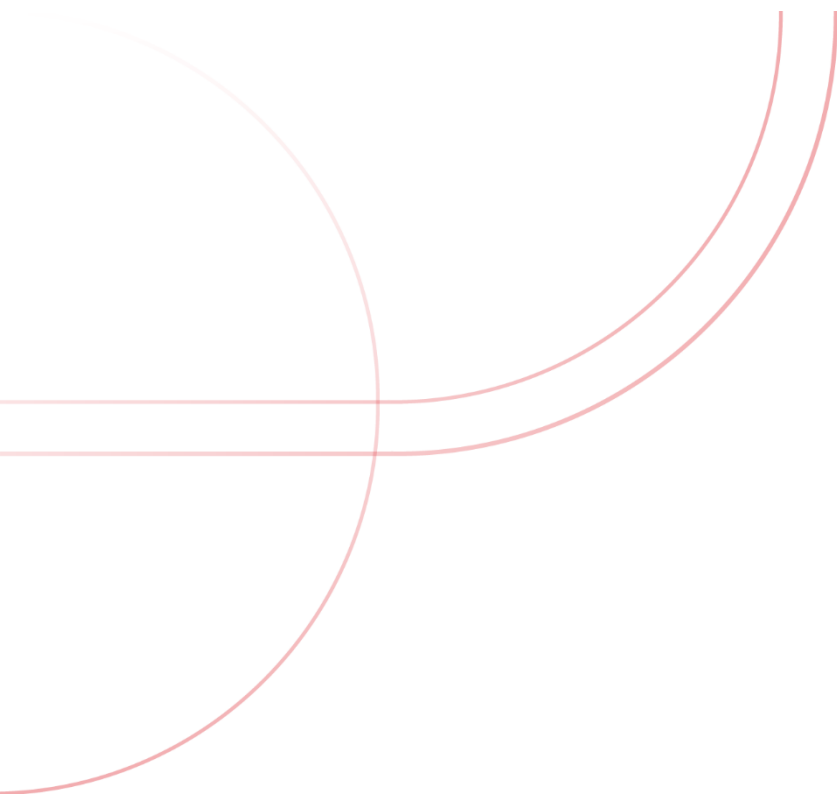
Un bâtiment fait partie d'un contexte. Il est souhaitable pour une bonne intégration, d'observer le paysage, les édifices proches, de tenir compte des dominantes, des valeurs et des ambiances chromatiques.

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

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

Syndicat D'Étude,
de Programmation
et d'Aménagement
de la Région Troyenne

1 boulevard Charles Baltet
10 000 TROYES
syndicatdepart.fr



www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com