

Département de : l'AUBE

Commune de : SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° DGS/AJ/23-08  
du 24 Novembre 2023  
soumettant à enquête publique  
la révision du PLU

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

le Maire



Jean-Michel VIART

Révision du PLU prescrite le 29 mars 2021  
Approbation de la modification n° 1 du PLU le 24 octobre 2022  
Approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU le 04 mars 2019  
Approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU le 12 décembre 2016  
Approbation du PLU le 7 juin 2012  
Approbation du POS le 26 janvier 1983

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
30 Ter, rue Charles Delaunay  
10 000 TROYES  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

|   |     |
|---|-----|
| TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....  | 1   |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....   | 1   |
| ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS<br>RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....                 | 1   |
| ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....   | 4   |
| ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU.....   | 7   |
| ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....   | 8   |
| <br>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....   | 12  |
| CHAPITRE 1 - ZONE UA .....  | 12  |
| CHAPITRE 2 - ZONE UB.....   | 25  |
| CHAPITRE 3 - ZONE UC.....   | 38  |
| CHAPITRE 4 - ZONE UD.....   | 49  |
| CHAPITRE 5 - ZONE UE.....   | 61  |
| CHAPITRE 6 - ZONE UF .....  | 74  |
| CHAPITRE 7 - ZONE UL .....  | 87  |
| CHAPITRE 8 - ZONE UY .....  | 99  |
| <br>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....  | 108 |
| CHAPITRE 1 - ZONE 2AU.....  | 108 |
| <br>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....  | 112 |
| CHAPITRE 1 - ZONE A.....  | 112 |
| <br>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....  | 120 |
| CHAPITRE 1 - ZONE N .....   | 120 |
| <br>TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER<br>OU A CREER .....                            | 128 |
| <br>TITRE VII – ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....  | 129 |
| <br>TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX<br>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS ..... | 130 |
| <br>TITRE IX – ANNEXES.....   | 131 |
| 1. Annexe « Stationnement ».....  | 131 |
| 2. Liste des végétaux préconisés (source : PNR de la Forêt d'Orient) .....  | 133 |
| 3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».....   | 135 |
| 4. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le<br>paysage » .....                | 135 |

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

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

### **2.1 - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE**

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

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

*(ancien article Art. R.111-15)*

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

**Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :***(ancien article Art. R.111-21)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.2 - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME**

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

**A) Les Servitudes d'Utilité Publique**

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

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

**B) Les clôtures**

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

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

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

**La commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de TOUTES les clôtures du territoire par délibération n°2021-13 du 08 mars 2021.**

**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).

## **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, 3C et 3D du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

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

### **3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)**

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

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

La **zone U** est une zone urbaine couverte par une OAP de secteur d'aménagement.

La **zone UA** est une zone urbaine mixte caractérisée par les tissus de faubourg.

La **zone UB** est une zone urbaine mixte caractérisée par les tissus de faubourg le long de la Seine et autour du Château de la Burie.

La **zone UC** est une zone urbaine mixte caractérisée par la partie Nord du site patrimonial du lotissement du Château des Cours.

La **zone UD** est une zone urbaine mixte caractérisée par la partie Sud du site patrimonial du lotissement du Château des Cours.

La **zone UE** est une zone urbaine mixte caractérisée par les lotissements récents

La **zone UF** est une zone urbaine mixte caractérisée par l'habitat collectif et les axes de densification.

Est ensuite définie la **zone UL** qui est une zone urbaine destinée principalement aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

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

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

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

Il s'agit de la **zone 2AU** qui est une zone d'urbanisation future à long terme destinée à l'habitat.

L'urbanisation immédiate de la zone est interdite dans les conditions du présent règlement. Celle-ci pouvant être ouverte à l'urbanisation uniquement par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. à partir de 2035.

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

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

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

Elle comprend un **secteur Ai** inondable et donc inconstructible.

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

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

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

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

Elle comprend un **secteur Npv** destinée au développement d'un parc photovoltaïque.

### 3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

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

### 3.6 - ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET DU PAYSAGE A PROTEGER

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage ou contribuant aux continuités écologiques.

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

Le PLU identifie :

- Les parcs et espaces publics ayant un intérêt historique et paysager (L.151-19 CU) ;
- Les jardins et vergers en cœur d'îlot et en franges urbaines (L.151-19 CU) ;
- Les arbres remarquables et alignements d'arbres (L.151-19 CU) ;
- Les éléments de paysage bâtis identifiant les constructions ayant une identité particulière (L.151-19 CU) ;
- Les espaces naturels sensibles au sein de l'espace urbain tels que les ruisseaux et plans d'eau (L.151-23 CU).



## **ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU**

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Un **bâtiment** est une construction couverte et close. (*définition du lexique national de l'urbanisme*)
- **L'extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (*définition du lexique national de l'urbanisme*)
- Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (*définition du lexique national de l'urbanisme*)
- Le **commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoires de l'Aube. Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

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

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

- **Affouillement de sol** : Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.
- **Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.
- **Surface de plancher (Art. R. 112-2 CU)** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
  - 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
  - 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
  - 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;*
  - 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
  - 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
  - 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
  - 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

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

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

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

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

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

**Bande de 20 mètres :** La profondeur de la bande de 20 mètres est mesurée perpendiculairement à la limite de la voie ou de l'emplacement réservé pour voie, bordant le terrain de l'opération. Voir schéma ci-dessous.



# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

La **zone UA** est une zone urbaine mixte caractérisée par les tissus de faubourg.

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel. Elle peut accueillir également les commerces concernés et non concernés par le DOO et le DAAC du SCoT et les services.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I. et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

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

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitations agricole et forestière,
  - de commerces (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'hôtels,
  - d'autres hébergements touristiques,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.
  
2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les bâtiments soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et les installations entraînant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
  - Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.

**3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.**

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

**5. 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 affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

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

- des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés,
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- autres équipements recevant du public.

**2. Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».**

**3. 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.**

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

- sont 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.

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

- sont uniquement autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- 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.

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

- Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus.
- Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés.
- Les éléments hors oeuvre 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.*

**1.** La hauteur des constructions et des extensions aux constructions existantes est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit le plus haut et 3,5 mètres à l'acrotère pour les toits plats.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

**2.** La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.

**3.** La hauteur des antennes, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 5 mètres par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel elles sont apposées.

**4.** Dans le cadre de réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.



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

### Notes :

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

#### 1. Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

#### 2. Toute construction doit être située à plus de 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

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

#### 4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m<sup>2</sup>,
- aux piscines, margelle incluse, qui doivent être implantées à au moins 2 mètres de l'alignement des voies.

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

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

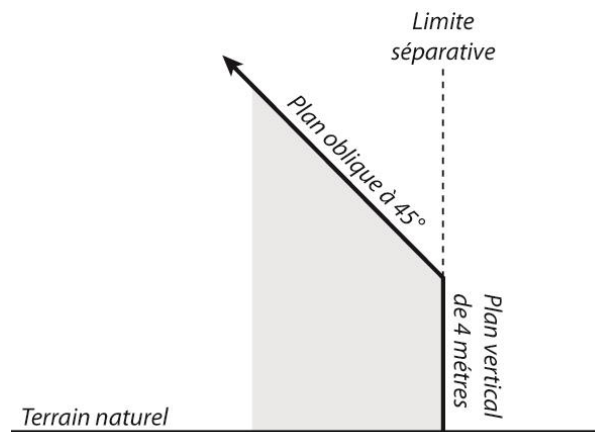
### Note :

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

#### 1. Implantation des constructions principales et des annexes d'une emprise au sol supérieure à 5m<sup>2</sup> :

- L'implantation des constructions principales est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions d'une surface au sol de moins de 5 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation du terrain ou de l'unité foncière.

- L'implantation des constructions principales est autorisée en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-contre).
- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existante.



- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**2.** Les éoliennes domestiques doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur mesurée depuis le sol naturel.

**3.** Toutes les constructions, y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique.

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

Pour les constructions implantées à moins de 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

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

##### Note :

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

**1.** La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres.

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

**3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.
2. Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), il convient de se référer au règlement du P.P.R.I.
3. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.
4. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Jardins et vergers » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée en espace « Jardins et vergers » sur l'unité foncière.
5. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Parcs et espaces publics » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface identifiée en espace « Parcs et espaces publics » sur l'unité foncière.
6. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

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

### 1. Dispositions générales :

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

## **2. Formes des constructions :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.
- 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'ordonnement 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...).
- 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.

## **3. Formes des toitures :**

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.

Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et aux vérandas.
- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

#### **4. Hauteur du plancher bas :**

- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- 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 ...).

#### **5. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.  
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

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

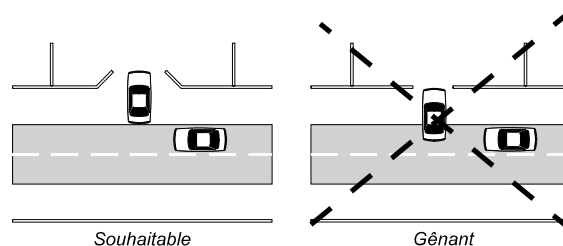
- Les couvertures en matériaux inadaptées (exemple tuile canal) au contexte local sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

#### **6. Clôtures :**

##### **En bordure des emprises publiques :**

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.  
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - Une grille ou un grillage.
  - Des éléments à clairevoie.
  - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**

- Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage, et 2/3 minimum pour l'appareillage.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, selon le schéma ci-dessous :

**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.
- Dans la marge de recul de 6 mètres des berges du Triffoire et de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges, quelle que soit leurs orientations par rapport au cours d'eau.

Dans tous les cas :

- Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts pleins sont interdits, seules les clôtures ajourées de façon suffisante, soit au minimum 50% de la surface de la clôture ou les grillages sont autorisés.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, ...) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- 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 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

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

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

### II-3-b- Aménagement paysager

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

- les constructions d'activités,
- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïques ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

2. Lors de la réalisation de plus de 10 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs, et un arbre de haute tige au minimum doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant.

Ces espaces verts communs ne doivent pas être relégués sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine en offrant des espaces de végétation, de repos et de rencontre tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, ...).

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert commun.

Une distance minimum devra être respectée entre les arbres de haute tige (existants ou à planter) et les constructions et réseaux. Cette distance, comptée à partir du tronc de l'arbre sera de 4 mètres par rapport aux bâtiments et de 1 mètre par rapport aux réseaux souterrains.

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

4. Dans les secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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

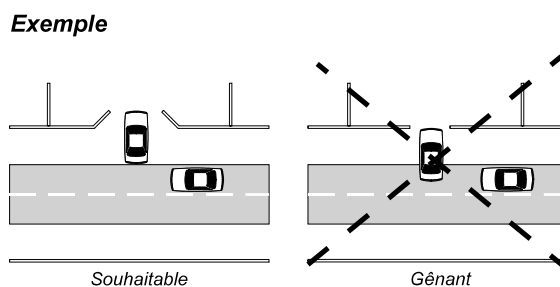
## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

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

2. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

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



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

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

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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

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

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

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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



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

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

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

4. La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par terrain d'assiette de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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

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

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

#### Eaux usées :

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

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

3. En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

4. Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.
5. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
6. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales :

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

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

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

## **CHAPITRE 2 - ZONE UB**

La **zone UB** est une zone urbaine mixte caractérisée par les tissus de faubourg le long de la Seine et autour du Château de la Burie.

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel. Elle peut accueillir également les commerces concernés et non concernés par le DOO et le DAAC du SCoT et les services.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitations agricole et forestière,
  - de commerces (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'hôtels,
  - d'autres hébergements touristiques,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.
  
2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les bâtiments soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et les installations entraînant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
  - Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
  - Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
  - Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
  
3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.
  
4. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.
  
5. Dans les secteurs identifiés comme « Remontées de nappes » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

**6. 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 affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)****1. Sont autorisés, les changements de destination et les constructions et installations à destination :**

- des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés,
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés

**2. Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».**

**3. 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.**

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

- sont 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.

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

- Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus.
- Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés.
- Les éléments hors oeuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés.
- Les éléments de décor des toitures et couvertures (tels 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.*

**1.** La hauteur des constructions et des extensions aux constructions existantes est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit le plus haut et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

**2.** La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.

**3.** La hauteur des antennes, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 5 mètres par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel elles sont apposées.

**4.** Dans le cadre de réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

**Notes :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

**1.** Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

**2.** Toute construction doit être située à plus de 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

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

#### 4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m<sup>2</sup>,
- aux piscines, margelle incluse, qui doivent être implantées à au moins 2 mètres de l'alignement des voies.

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

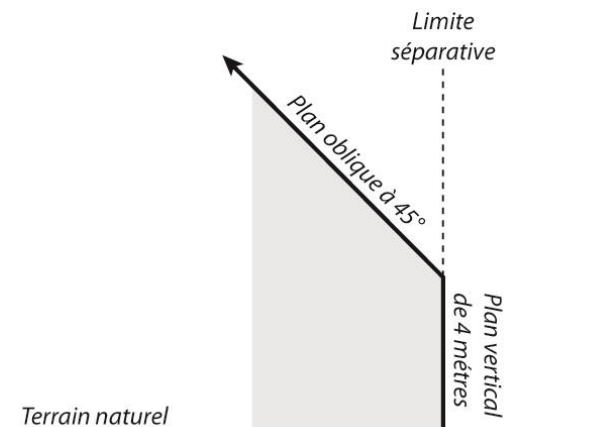
### II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

#### Note :

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

#### 1. Implantation des constructions principales et des annexes d'une emprise au sol supérieure à 5m<sup>2</sup> :

- L'implantation des constructions principales est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions d'une surface au sol de moins de 5 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation du terrain ou de l'unité foncière.
- L'implantation des constructions principales est autorisée en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-contre).
- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existante.
- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



#### 2. Les éoliennes domestiques doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur mesurée depuis le sol naturel.

3. Toutes les constructions, y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique.

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

Pour les constructions implantées à moins de 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

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

##### Note :

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

1. La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres.

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

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

#### II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

2. Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), il convient de se référer au règlement du P.P.R.I.

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

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

5. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Parcs et espaces publics » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface identifiée en espace « Parcs et espaces publics » sur l'unité foncière.

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

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

### 1. Dispositions générales :

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

### 2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.
- 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...).
- 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.



### **3. Formes des toitures :**

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.

Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et aux vérandas.

- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

### **4. Hauteur du plancher bas :**

- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- 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 ...).

### **5. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.  
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

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

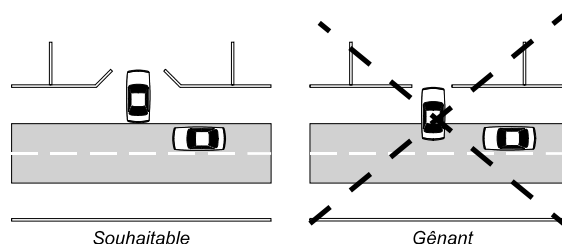
- Les couvertures en matériaux inadaptées (exemple tuile canal) au contexte local sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

## 6. Clôtures :

### En bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.  
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - Une grille ou un grillage.
  - Des éléments à clairevoie.
  - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**
- Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage, et 2/3 minimum pour l'appareillage.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, selon le schéma ci-dessous :

#### **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.
- Dans la marge de recul de 6 mètres des berges du Triffoire et de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges, quelle que soit leurs orientations par rapport au cours d'eau.

**Dans tous les cas :**

- Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts pleins sont interdits, seules les clôtures ajourées de façon suffisante, soit au minimum 50% de la surface de la clôture ou les grillages sont autorisés.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, ...) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- 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 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

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

**1.** Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

**2.** Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

**II-3-b- Aménagement paysager**

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

- les constructions d'activités,
- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïques ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

2. Lors de la réalisation de plus de 10 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs, et un arbre de haute tige au minimum doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant.

Ces espaces verts communs ne doivent pas être relégués sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine en offrant des espaces de végétation, de repos et de rencontre tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, ...).

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert commun.

Une distance minimum devra être respectée entre les arbres de haute tige (existants ou à planter) et les constructions et réseaux. Cette distance, comptée à partir du tronc de l'arbre sera de 4 mètres par rapport aux bâtiments et de 1 mètre par rapport aux réseaux souterrains.

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

4. Dans les secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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

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

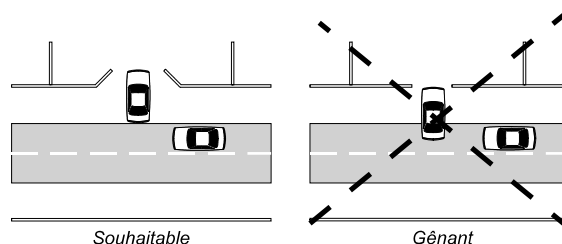
1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

2. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

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

#### Exemple



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

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

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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

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

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

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

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

4. La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par terrain d'assiette de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes, sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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

#### Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
2. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
3. En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
4. Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.
5. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
6. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales :

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

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

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

## **CHAPITRE 3 - ZONE UC**

La **zone UC** est une zone urbaine mixte caractérisée par la partie Nord du site patrimonial du lotissement du Château des Cours.

Elle est destinée à l'habitat individuel.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitations agricole et forestière,
  - de commerces et activités de services,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.
2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les bâtiments soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et les installations entraînant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
  - Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
  - Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
  - Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.
4. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.
5. Dans les secteurs identifiés comme « Remontées de nappes » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.
6. 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 affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

1. Sont autorisés, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés,
  - des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.
3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Parcs et espaces publics » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
  - sont uniquement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
  - 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.*

1. La hauteur des constructions et des extensions aux constructions existantes est limitée à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.  
La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.  
La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.
2. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
3. La hauteur des antennes, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 5 mètres par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel elles sont apposées.
4. Dans le cadre de réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

### Notes :

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

#### 1. Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

#### 2. Toute construction doit être située à plus de 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

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

#### 4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m<sup>2</sup>,
- aux piscines, margelle incluse, qui doivent être implantées à au moins 2 mètres de l'alignement des voies.

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

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

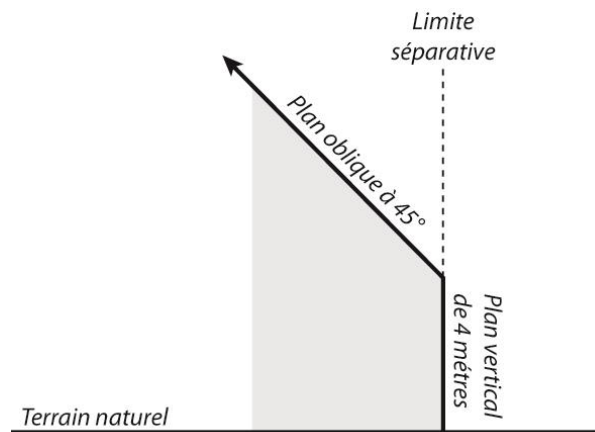
### Note :

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

#### 1. Implantation des constructions principales et des annexes d'une emprise au sol supérieure à 5m<sup>2</sup> :

- L'implantation des constructions principales est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions d'une surface au sol de moins de 5 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation du terrain ou de l'unité foncière.

- L'implantation des constructions principales est autorisée en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-contre).
- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existante.



- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**2.** Les éoliennes domestiques doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur mesurée depuis le sol naturel.

**3.** Toutes les constructions, y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique.

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

Pour les constructions implantées à moins de 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

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

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

**1.** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

**2.** Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), il convient de se référer au règlement du P.P.R.I.

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

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

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

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

### 1. Dispositions générales :

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

### 2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.
- 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...).
- 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.

### **3. Formes des toitures :**

- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum.  
La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes et à l'exception de celle des vérandas, doit être au minimum de 35 degrés.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.
- Les toits plats sont interdits
- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

### **4. Hauteur du plancher bas :**

- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- 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 ...).

### **5. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.  
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

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

- Les couvertures en matériaux inadaptées (exemple tuile canal) au contexte local sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

## **6. Clôtures :**

### En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie d'une hauteur maximum de 0,45 mètre.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.
- Dans la marge de recul de 6 mètres des berges du Triffoire et de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges, quelle que soit leurs orientations par rapport au cours d'eau.

### Dans tous les cas :

- Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts pleins sont interdits, seules les clôtures ajourées de façon suffisante, soit au minimum 50% de la surface de la clôture ou les grillages sont autorisés.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, ...) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- 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 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».**

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

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

### II-3-b- Aménagement paysager

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

- les constructions d'activités,
- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïques ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

2. Lors de la réalisation de plus de 10 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs, et un arbre de haute tige au minimum doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant.

Ces espaces verts communs ne doivent pas être relégués sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine en offrant des espaces de végétation, de repos et de rencontre tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, ...).

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert commun.

Une distance minimum devra être respectée entre les arbres de haute tige (existants ou à planter) et les constructions et réseaux. Cette distance, comptée à partir du tronc de l'arbre sera de 4 mètres par rapport aux bâtiments et de 1 mètre par rapport aux réseaux souterrains.

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

4. Dans les secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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

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

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

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

2. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

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

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

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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

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

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

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).



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

**4.** La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par terrain d'assiette de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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

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

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

#### Eaux usées :

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

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

**3.** En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

**4.** Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.

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

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

**Eaux pluviales :**

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

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

9. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

10. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

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

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

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

## **CHAPITRE 4 - ZONE UD**

La **zone UD** est une zone urbaine mixte caractérisée par la partie Sud du site patrimonial du lotissement du Château des Cours.

Elle est destinée à l'habitat individuel.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

- 1.** Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitations agricole et forestière,
  - de commerces et activités de services,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.
  
- 2.** Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les bâtiments soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et les installations entraînant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
  - Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
  - Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
  - Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
  
- 3.** Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.
  
- 4.** Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.
  
- 5.** Dans les secteurs identifiés comme « Remontées de nappes » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.
  
- 6.** 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 affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

1. Sont autorisés, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés,
  - des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations dans la limite d'une emprise au sol totale de 30% de la surface de l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire.
3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Parcs et espaces publics » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
  - sont uniquement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
  - les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées.
  - si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux équivalent sur l'unité foncière.

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

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

1. La hauteur des constructions et des extensions aux constructions existantes est limitée à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit le plus haut et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats.  
La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.  
La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.
2. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
3. La hauteur des antennes, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 5 mètres par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel elles sont apposées.
4. Dans le cadre de réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

### Notes :

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

#### 1. Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

#### 2. Toute construction doit être située à plus de 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

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

#### 4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m<sup>2</sup>,
- aux piscines, margelle incluse, qui doivent être implantées à au moins 2 mètres de l'alignement des voies.

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

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

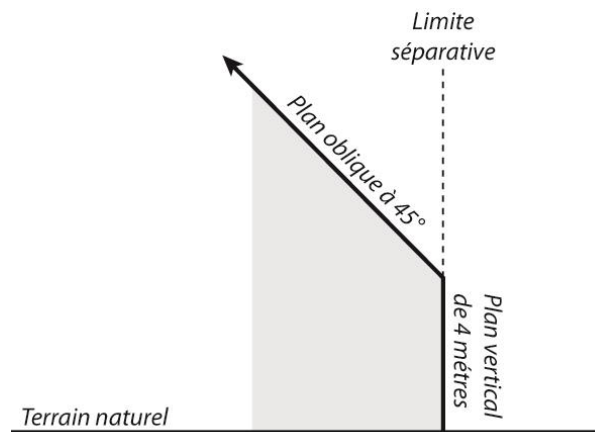
### Note :

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

#### 1. Implantation des constructions principales et des annexes d'une emprise au sol supérieure à 5m<sup>2</sup> :

- L'implantation des constructions principales est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions d'une surface au sol de moins de 5 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation du terrain ou de l'unité foncière.

- L'implantation des constructions principales est autorisée en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-contre).
- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existante.



- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**2.** Les éoliennes domestiques doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur mesurée depuis le sol naturel.

**3.** Toutes les constructions, y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique.

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

Pour les constructions implantées à moins de 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

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

##### Note :

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

**1.** La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres.

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

**3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.
2. Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), il convient de se référer au règlement du P.P.R.I.
3. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.
4. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Parcs et espaces publics » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface identifiée en espace « Parcs et espaces publics » sur l'unité foncière.
5. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

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

### 1. Dispositions générales :

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

### 2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

- 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'ordonnement 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...).
- 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.

### **3. Formes des toitures :**

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.

Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et aux vérandas.

- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

### **4. Hauteur du plancher bas :**

- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- 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 ...).

### **5. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.  
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.



Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

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

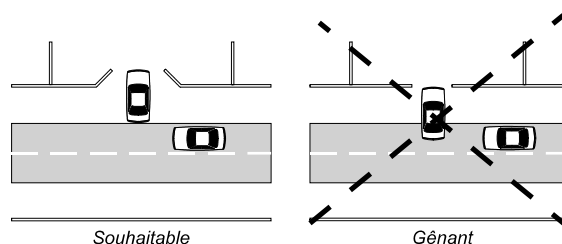
- Les couvertures en matériaux inadaptées (exemple tuile canal) au contexte local sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

## **6. Clôtures :**

### **En bordure des emprises publiques :**

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.  
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - Une grille ou un grillage.
  - Des éléments à clairevoie.
  - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**
- Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage, et 2/3 minimum pour l'appareillage.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, selon le schéma ci-dessous :

#### **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.
- Dans la marge de recul de 6 mètres des berges du Triffoire et de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges, quelle que soit leurs orientations par rapport au cours d'eau.

Dans tous les cas :

- Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts pleins sont interdits, seules les clôtures ajourées de façon suffisante, soit au minimum 50% de la surface de la clôture ou les grillages sont autorisés.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, ...) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- 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 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

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

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

### II-3-b- Aménagement paysager

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

- les constructions d'activités,
- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïques ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

2. Lors de la réalisation de plus de 10 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs, et un arbre de haute tige au minimum doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant.

Ces espaces verts communs ne doivent pas être relégués sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine en offrant des espaces de végétation, de repos et de rencontre tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, ...).

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert commun.

Une distance minimum devra être respectée entre les arbres de haute tige (existants ou à planter) et les constructions et réseaux. Cette distance, comptée à partir du tronc de l'arbre sera de 4 mètres par rapport aux bâtiments et de 1 mètre par rapport aux réseaux souterrains.

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

4. Dans les secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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

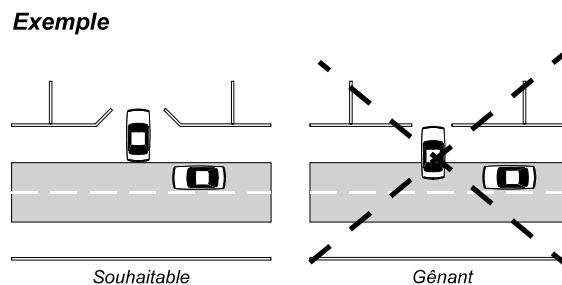
## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

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

2. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

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



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

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

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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

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

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

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

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

4. La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par terrain d'assiette de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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

#### Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
2. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
3. En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

4. Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.
5. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
6. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales :

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

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

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

## **CHAPITRE 5 - ZONE UE**

La **zone UE** est une zone urbaine mixte caractérisée par les lotissements récents

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel. Elle peut accueillir également les commerces concernés et non concernés par le DOO et le DAAC du SCoT, les services et activités non polluantes.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

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

- 1.** Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitations agricole et forestière,
  - de commerces (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'hôtels,
  - d'autres hébergements touristiques,
  - d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire, sauf cas visé à l'article I-2.
  
- 2.** Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les bâtiments soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, et les installations entraînant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
  - Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
  - Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
  - Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
  - Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
  
- 3.** Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.

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

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

6. 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 affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

1. Sont autorisés, les changements de destination et les constructions et installations à destination :  
- d'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,  
- de bureaux.

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

- Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve d'être liées à une construction dont la destination est autorisée dans la zone et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

3. Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».

4. 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.

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

- 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.



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

- Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus.
- Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés.
- Les éléments hors oeuvre 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.*

**1.** La hauteur des constructions et des extensions aux constructions existantes est limitée à une hauteur maximale :

- de 6 mètres à l'égout du toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats dans la bande de 20 mètres.
- de 10 mètres à l'égout du toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats, en dehors de la bande de 20 mètres.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

**2.** La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.

**3.** La hauteur des antennes, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 5 mètres par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel elles sont apposées.

**4.** Dans le cadre de réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

### Notes :

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

#### 1. Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

#### 2. Toute construction doit être située à plus de 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

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

#### 4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m<sup>2</sup>,
- aux piscines, margelle incluse, qui doivent être implantées à au moins 2 mètres de l'alignement des voies.

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

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

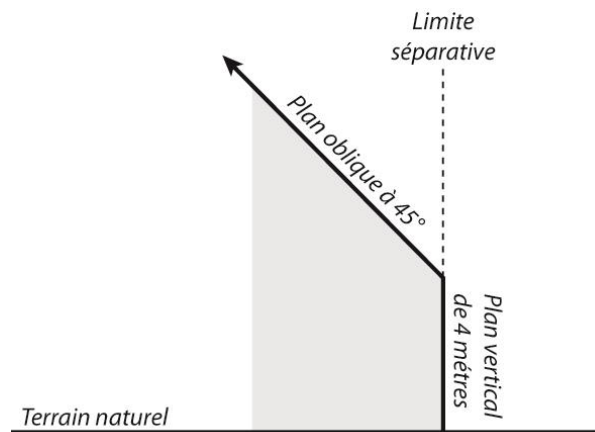
### Note :

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

#### 1. Implantation des constructions principales et des annexes d'une emprise au sol supérieure à 5m<sup>2</sup> :

- L'implantation des constructions principales est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions d'une surface au sol de moins de 5 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation du terrain ou de l'unité foncière.

- L'implantation des constructions principales est autorisée en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-contre).
- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existante.



- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**2.** Les éoliennes domestiques doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur mesurée depuis le sol naturel.

**3.** Toutes les constructions, y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique.

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

Pour les constructions implantées à moins de 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

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

##### Note :

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

**1.** La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres.

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

**3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités ou dans le cas de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité.

2. Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), il convient de se référer au règlement du P.P.R.I.

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

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

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

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

### 1. Dispositions générales :

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

## **2. Formes des constructions :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.
- 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'ordonnement 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...).
- 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.

## **3. Formes des toitures :**

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.

Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et aux vérandas.
- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles de s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

#### **4. Hauteur du plancher bas :**

- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- 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 ...).

#### **5. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.  
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

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

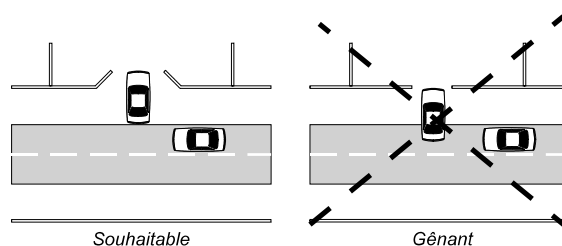
- Les couvertures en matériaux inadaptées (exemple tuile canal) au contexte local sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

#### **6. Clôtures :**

##### **En bordure des emprises publiques :**

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.  
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - Une grille ou un grillage.
  - Des éléments à clairevoie.
  - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**

- Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage, et 2/3 minimum pour l'appareillage.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, selon le schéma ci-dessous :

**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.
- Dans la marge de recul de 6 mètres des berges du Triffoire et de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges, quelle que soit leurs orientations par rapport au cours d'eau.

Dans tous les cas :

- Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts pleins sont interdits, seules les clôtures ajourées de façon suffisante, soit au minimum 50% de la surface de la clôture ou les grillages sont autorisés.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, ...) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- 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 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

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

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

### II-3-b- Aménagement paysager

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

- les constructions d'activités,
- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïques ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

2. Lors de la réalisation de plus de 10 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs, et un arbre de haute tige au minimum doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant.

Ces espaces verts communs ne doivent pas être relégués sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine en offrant des espaces de végétation, de repos et de rencontre tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, ...).

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert commun.

Une distance minimum devra être respectée entre les arbres de haute tige (existants ou à planter) et les constructions et réseaux. Cette distance, comptée à partir du tronc de l'arbre sera de 4 mètres par rapport aux bâtiments et de 1 mètre par rapport aux réseaux souterrains.

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

4. Dans les secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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



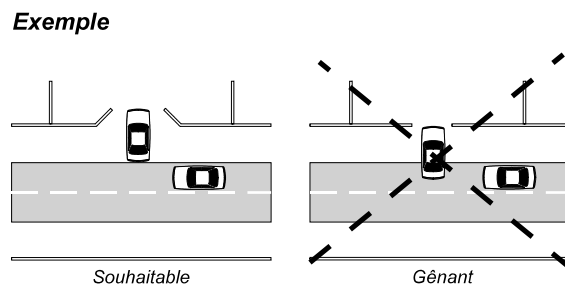
## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

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

2. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

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



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

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

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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

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

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

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

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

4. La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par terrain d'assiette de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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

#### Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
2. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
3. En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

4. Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.
5. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
6. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales :

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

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

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

## **CHAPITRE 6 - ZONE UF**

La **zone UF** est une zone urbaine mixte caractérisée par l'habitat collectif et les axes de densification.

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel. Elle peut accueillir également les commerces concernés et non concernés par le DOO et le DAAC du SCoT, les services et activités non polluantes.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

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

- 1.** Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitations agricole et forestière,
  - de commerces (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'autres hébergements touristiques,
  - d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire, sauf cas visé à l'article I-2.
  
- 2.** Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les bâtiments soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, et les installations entraînant des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
  - Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
  - Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
  - Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
  - Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile.
  
- 3.** Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.

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

**5. 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 affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

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

- d'industrie qui n'engendre pas de nuisance (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- de bureaux.

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

- Les activités répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve d'être liées à une construction dont la destination est autorisée dans la zone et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les dépôts, s'ils sont liés et attenants à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

**3. Dans l'espace de développement commercial** tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés

- les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8),
- les extensions des commerces (selon définition page 8) existant dans la limite de 10% de surface de plancher.

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

**5. 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.

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

- sont uniquement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- 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.

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

- Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus.
- Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés.
- Les éléments hors oeuvre 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.*

**1.** La hauteur des constructions et des extensions aux constructions existantes est limitée à un rez-de-chaussée, plus 3 étages, avec une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit le plus haut ou à l'acrotère pour les toits plats.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

**2.** La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.

**3.** La hauteur des antennes, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 5 mètres par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel elles sont apposées.

**4.** Dans le cadre de réhabilitation d'un bâtiment existant dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

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

### Notes :

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

#### 1. Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

#### 2. Toute construction doit être située à plus de 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

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

#### 4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- aux annexes des constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 5m<sup>2</sup>,
- aux piscines, margelle incluse, qui doivent être implantées à au moins 2 mètres de l'alignement des voies.

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

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

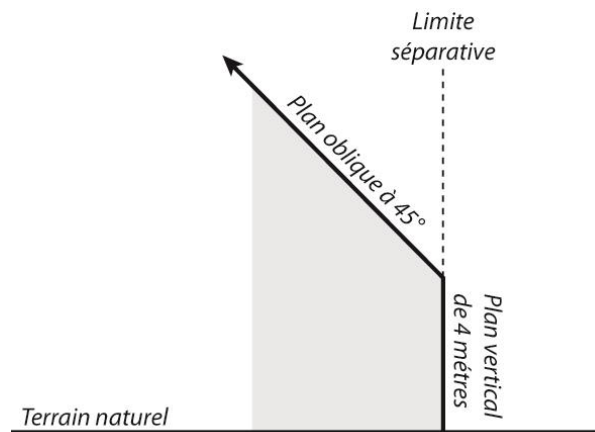
### Note :

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

#### 1. Implantation des constructions principales et des annexes d'une emprise au sol supérieure à 5m<sup>2</sup> :

- L'implantation des constructions principales est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions d'une surface au sol de moins de 5 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation du terrain ou de l'unité foncière.

- L'implantation des constructions principales est autorisée en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-contre).
- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existante.



- Les piscines, margelle incluse, doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**2.** Les éoliennes domestiques doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur mesurée depuis le sol naturel.

**3.** Toutes les constructions, y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique.

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

Pour les constructions implantées à moins de 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

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

##### Note :

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

**1.** La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres.

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

**3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



## II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

Cette emprise est portée à 60% dans le cas de constructions à usage d'activités ou dans le cas de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité.

2. Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), il convient de se référer au règlement du P.P.R.I.

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

4. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU nommés « Parcs et espaces publics » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface identifiée en espace « Parcs et espaces publics » sur l'unité foncière.

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

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

### 1. Dispositions générales :

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

## **2. Formes des constructions :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.
- 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'ordonnement 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...).
- 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.

## **3. Formes des toitures :**

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.

Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et aux vérandas.
- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

#### **4. Hauteur du plancher bas :**

- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.
- 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 ...).

#### **5. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.  
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

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

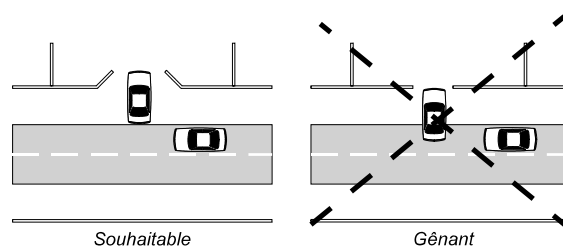
- Les couvertures en matériaux inadaptées (exemple tuile canal) au contexte local sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

#### **6. Clôtures :**

##### **En bordure des emprises publiques :**

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres en tout point, mesuré à partir du domaine public.  
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - Une grille ou un grillage.
  - Des éléments à clairevoie.
  - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**

- Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage, et 2/3 minimum pour l'appareillage.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait de l'alignement de la voie, selon le schéma ci-dessous :

**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.
- Dans la marge de recul de 6 mètres des berges du Triffoire et de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges, quelle que soit leurs orientations par rapport au cours d'eau.

Dans tous les cas :

- Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts pleins sont interdits, seules les clôtures ajourées de façon suffisante, soit au minimum 50% de la surface de la clôture ou les grillages sont autorisés.
- Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, toile épaisse, bâches plastiques, ...) sont interdits.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- 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 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

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

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

### II-3-b- Aménagement paysager

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

- les constructions d'activités,
- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïques ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

2. Lors de la réalisation de plus de 10 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs, et un arbre de haute tige au minimum doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les 2/3 au moins de ces espaces verts communs doivent être réalisés d'un seul tenant.

Ces espaces verts communs ne doivent pas être relégués sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine en offrant des espaces de végétation, de repos et de rencontre tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, ...).

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert commun.

Une distance minimum devra être respectée entre les arbres de haute tige (existants ou à planter) et les constructions et réseaux. Cette distance, comptée à partir du tronc de l'arbre sera de 4 mètres par rapport aux bâtiments et de 1 mètre par rapport aux réseaux souterrains.

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

4. Dans les secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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

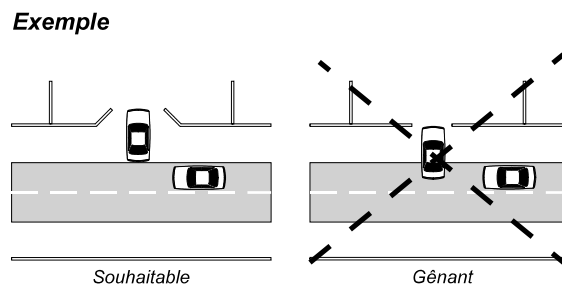
## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

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

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

2. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

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



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

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

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

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

2. En cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Toutefois, lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 constructions à usage d'habitation ou d'activité ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 8,00 mètres.

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

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

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

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

4. La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Le nombre d'accès permettant de desservir une construction d'habitation est limité au nombre de 1 par terrain d'assiette de la ou les constructions en cas de permis groupé. Les doubles accès, voire les accès juxtaposés desservant ou non des terrains ou des unités foncières différentes sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'un accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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

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

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

#### Eaux usées :

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

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

3. En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

4. Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.
5. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
6. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales :

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

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

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



## **CHAPITRE 7 - ZONE UL**

La **zone UL** est une zone urbaine destinée principalement aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

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

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

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

- 1.** Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitations agricole et forestière,
  - d'habitations, sauf cas visé à l'article I-2,
  - de commerces (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
  - de commerces de gros,
  - d'hôtels,
  - d'autres hébergements touristiques,
  - de cinéma,
  - d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.
  
- 2.** Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
  - Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
  - Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.

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

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

6. 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 affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)**

1. Sont autorisés sous condition :

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> maximum par construction,
- les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et s'ils ne sont pas situés entre la voie publique et les bâtiments,
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement.

2. Sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».

3. 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.

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

- sont uniquement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- 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.*

**1.** La hauteur des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

**2.** La hauteur des antennes, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 5 mètres par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel elles sont apposées.

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

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

**Notes :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

**1.** Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

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

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

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

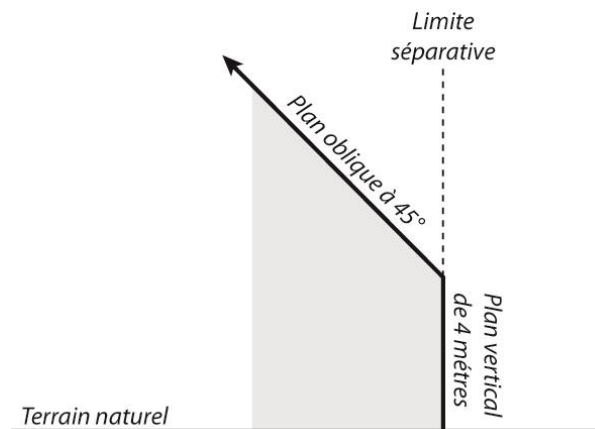
## II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

### Note :

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

### 1. Implantation des constructions principales :

- L'implantation des constructions principales est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions d'une surface au sol de moins de 5 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation du terrain ou de l'unité foncière.
- L'implantation des constructions principales est autorisée en limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-contre).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



**2.** Toutes les constructions y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique.

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

Pour les constructions implantées à moins 6 mètres des berges du Triffoire et à moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

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

### Note :

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

1. La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation et/ou d'activités non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres.

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

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), il convient de se référer au règlement du P.P.R.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, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

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

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

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

### 1. Dispositions générales :

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

### 2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.
- 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...).
- 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.

### **3. Formes des toitures :**

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.

Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et aux vérandas.

- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

### **4. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.  
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

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

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

## **5. Clôtures :**

### En bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré.
- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
  - Une grille ou un grillage.
  - Des éléments à clairevoie.
  - Une haie végétale pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**
- Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage, et 2/3 minimum pour l'appareillage.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 2,00 mètres.
- Dans la marge de recul de 6 mètres des berges du Triffoire et de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges, quelle que soit leurs orientations par rapport au cours d'eau.

### Dans tous les cas :

- Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts pleins sont interdits, seules les clôtures ajourées de façon suffisante, soit au minimum 50% de la surface de la clôture ou les grillages sont autorisés.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- 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 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX - Annexes **3. Fiche outil du SCOT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».**



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

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

### II-3-b- Aménagement paysager

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

- les dépôts à l'air libre,
- les aires de stationnement, à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïques ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

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

3. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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

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

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

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

2. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

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

4. La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante dont le terrain présente plus d'1 accès sans pouvoir augmenter le nombre d'accès existant.

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

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

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

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

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

#### Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
2. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
3. En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.
4. Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés, autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.
5. De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
6. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales :

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

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

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

## **CHAPITRE 8 - ZONE UY**

La zone UY est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

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

1. Sont interdits, les changements de destination et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitations agricole et forestière,
  - d'habitations, sauf cas visé à l'article I-2,
  - de commerces (selon définition page 8), sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'autres hébergements touristiques,
  - de cinéma,
  - de Centre de Congrès et d'expositions.
  
2. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
  - Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
  - Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
  
3. Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - aux extensions des activités existantes.
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes,
  - aux constructions annexes,
  - aux constructions existantes.

**Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)****1. Sont autorisés sous condition :**

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone dans la limite d'un logement d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> maximum par construction et s'ils sont compris dans le volume du bâtiment de l'activité,
- les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone et s'ils ne sont pas situés entre la voie publique et les bâtiments,
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

**2. Dans l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés**

- les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition page 8),
- les extensions des commerces (selon définition page 8) existant dans la limite de 10% de surface de plancher.

**3. En dehors de l'espace de développement commercial tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 8) ou les activités de type « vente directe ».****4. 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.*

**1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10 mètres.**

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

**2. 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.

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

### Notes :

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

- 1.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres.
- 2.** Toute construction doit être située à plus de 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire. Toutefois, les constructions raccordées à une voie ferrée peuvent être implantées soit en limite du domaine ferroviaire, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- 3.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
- 4.** 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.*

- 1.** Implantation des constructions principales :
  - L'implantation des constructions est autorisée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle - lucarnes, petites croupes, etc...-, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 2.** Toutes les constructions y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique.
- 3.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.  
Pour les constructions implantées à moins 6 mètres des berges du Triffoire et à moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

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

### Note :

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

1. La distance d'implantation entre deux constructions à usage d'habitation et/ou d'activité non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.
2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'implantation du bâtiment initial pourra être respectée et les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - aux annexes des constructions principales.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), il convient de se référer au règlement du P.P.R.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, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.
3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont l'emprise au sol ne respecte pas la règle définie ci-dessus, l'emprise au sol du bâtiment initial pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.

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

### 1. Dispositions générales :

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



**2. Formes des constructions :**

- Les acrotères devront couronner la périphérie du bâtiment.
- Afin de limiter l'impression de volume, toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires doivent comporter :
  - soit des ouvertures justement proportionnées,
  - soit des matériaux d'au moins 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.
- 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.

**3. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures : Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux 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.

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

- Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :
  - de panneaux de treillis soudés,
  - grille ou un grillage
  - de murs pleins comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : décrochements...) ou comportant des éléments de verticalité tous les 8 mètres minimum. Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.

**Sur les limites séparatives :**

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, de 3,00 mètres.
- Dans la marge de recul de 6 mètres des berges du Triffoire et de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges, quelle que soit leurs orientations par rapport au cours d'eau.

**Dans tous les cas :**

- Dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes est autorisée à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.

- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites, sauf sur les limites contiguës avec les terrains d'emprise des voies ferrées, à condition d'être enduites ou végétalisées.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins 6 mètres des berges du Triffoire et à moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, les clôtures doivent être démontables.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

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

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

**1.** Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

**2.** Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

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

**2.** Toute aire de stationnement de véhicules doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 10 emplacements, implanté au centre des emplacements. Dans le cas de l'installation d'ombrières, photovoltaïque ou non, les arbres pourront être implantés en périphérie de l'aire de stationnement.

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

**4.** Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

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

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

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

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

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

2. Les règles définies au Titre IX – Annexes **1. Annexe « Stationnement »** ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes.

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

4. La multiplication des accès doit être très modérée le long d'une voie et peuvent être interdits si ces derniers compromettent le bon fonctionnement de la voie (notamment les stationnements), la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

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

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

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

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

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

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

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

##### Eaux usées :

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

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

3. En l'absence de réseau public d'assainissement, le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau public au cas où celui-ci serait réalisé ultérieurement.

4. Les effluents des activités économiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés autorisés par convention spéciale par le gestionnaire du réseau.

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

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

##### Eaux pluviales :

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

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

9. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

**10.** Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant, noues, surfaces drainante, ...), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

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

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

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

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

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à **vocation principale d'habitation**. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. à partir de 2035.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

1. Sont interdits tous changements de destinations, constructions et installations à l'exception de ceux autorisés à l'article I-2.

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

1. Sont autorisés :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

## **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.*

**1.** La hauteur maximale des constructions, à l'exception des antennes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10 mètres.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

**2.** La hauteur des antennes, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 5 mètres par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel elles sont apposées.

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

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

#### **1. Dispositions générales :**

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

**2. Clôtures :**

- Les clôtures sont à claire voie, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre avec ou sans mur bahut.

**3. Les installations techniques :**

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

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

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

**II-3-b- Aménagement paysager**

1. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
2. L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**

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

*Article 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)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

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

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

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

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

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

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

**Eaux pluviales :**

2. Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.



3. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
4. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain de la construction.
5. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 - ZONE A

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

Elle comprend un **secteur Ai** inondable et donc inconstructible.

Une partie de la zone est située dans les zones rouges et bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

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

Dans la zone A, secteur Ai compris :

- 1.** Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à destination sauf celles visées à l'article I-2.
- 2.** Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Dans les zones rouges et bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
  - Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
  - Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- 3.** Sont interdits les parcs éoliens.

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

Dans la zone A uniquement, secteur Ai exclu :

### 1. 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,
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole.

Dans la zone A, secteur Ai compris :

### 2. Sont autorisés :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m<sup>2</sup>,
- les annexes des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par habitation.

3. Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des parcs éoliens.

4. Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

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

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

##### Note :

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

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne peut excéder :

- constructions à destination d'habitation : 6 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats,
- annexes des habitations (abris de jardins, garage, atelier, ...) : 3,50 mètres à l'égout du toit le plus haut et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats.
- La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

2. La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 12 mètres.

3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessous, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

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

##### **Notes :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

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

##### **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.*

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

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

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

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

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

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

### 1. Dispositions générales :

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

### 2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.
- 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...).
- 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.

### **3. Clôtures :**

#### En bordure des emprises publiques :

- La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré de toute hauteur.
- Les clôtures seront constituées de grilles ou grillage de couleur verte doublés ou non de haie végétale, pour laquelle l'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier selon les préconisations du Titre IX - Annexes **2. Liste des végétaux préconisés.**
- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être appliquées, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### Sur les limites séparatives :

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

#### Dans tous les cas :

- Dans les zones rouges et bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I), il convient de se référer au règlement du PPRI.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin ».**

### **Construction à vocation d'exploitation agricole :**

#### **4. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les couleurs de façades et des toitures devront respecter la palette de couleurs présentée au Titre IX – Annexes **4. Fiche outils du SCoT des territoires de l'Aube « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage ».**
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
- Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,...).

## **Construction à vocation d'habitation :**

### **5. Formes des toitures :**

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.

Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et aux vérandas.

- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

### **6. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.  
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites

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

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,...).

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

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée.

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

### **II-3-b- Aménagement paysager**

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

2. Les constructions agricoles doivent recevoir un aménagement paysager. Cet aménagement paysager sera composé au minimum d'un écran végétal permettant de reconstituer une frange paysagère par la création d'une haie de la même longueur que le bâtiment construit sur une épaisseur de 5 mètres minimum.

Il convient de se reporter aux préconisations du Titre IX – Annexes **4. L'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage** en matière d'aménagement paysager et d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

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

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

*Article 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)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*



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

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

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

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

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

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

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

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

##### Eaux usées :

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

##### Eaux pluviales :

2. Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

3. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

5. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

# TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 - ZONE N

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

Elle comprend un **secteur Npv** destiné au développement d'un parc photovoltaïque.

Une partie de la zone est située dans les zones rouges et bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

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

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

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

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

Dans la zone N, tous secteurs compris :

- 1.** Sont interdits, tous les changements de destination et les constructions et installations à destination sauf celles visées à l'article I-2.
- 2.** Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Dans les zones rouges et bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
  - Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions d'habitation qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
  - Les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
- 3.** Sont interdits les parcs éoliens.

4. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.
5. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.
6. Dans les secteurs identifiés comme « Remontées de nappes » tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits les sous-sols.

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

#### Dans la zone N uniquement, tous secteurs exclus :

##### 1. Sont autorisées :

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

#### Dans le secteur Npv uniquement :

2. Sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'énergie électrique solaire s'ils sont compatibles avec l'activité agricole (agrivoltaïsme, ...).

#### Dans la zone N, tous secteurs compris :

3. Sont autorisés, les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des parcs éoliens.

4. Sont autorisés, les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

- sont uniquement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à l'exception des parcs éoliens,
- les plantations existantes au sein de ces espaces identifiés au règlement graphique doivent être maintenues en l'état ou être améliorées,
- si la suppression d'éléments végétaux est nécessaire, des compensations devront être assurées par la plantation d'éléments végétaux 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.*

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne peut excéder :

- constructions à destination d'habitation : 6 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans ou plus et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats,
- annexes des habitations (abris de jardins, garage, atelier, ...) : 3,50 mètres à l'égout du toit le plus haut et 3,50 mètres à l'acrotère pour les toits plats.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, ...) implantés au sol ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des éléments techniques (antennes domestiques, cheminées, ...) implantés sur le bâtiment ne doit pas excéder 1 mètre par rapport au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) sur lequel ils sont apposées.

2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessous, la hauteur de la construction initiale pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

4. Dans le secteur Npv uniquement, la hauteur maximale des constructions autorisées, autres que les panneaux photovoltaïques est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

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

**Notes :**

*L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

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

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

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

1. Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres mesuré par rapport à l'alignement.

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

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'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.*

**1. Les constructions doivent être implantées :**

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

**2.** Toutes les constructions y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique.

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

Pour les constructions implantées à moins 6 mètres des berges du Triffoire et à moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications selon les marges de reculs délimitées sur le règlement graphique, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée.

**4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

**1.** L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée.

**2.** L'emprise au sol des annexes des constructions existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.

**3.** Dans le secteur Npv uniquement, l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions, hors emprise des modules de panneaux photovoltaïques et leur structure, est limitée à 150 m<sup>2</sup> dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par construction.

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

### 1. Dispositions générales :

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

### 2. Formes des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Les constructions de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.
- 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...).
- 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.

### **3. Clôtures :**

- Dans les zones rouges et bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) il convient de se référer au règlement du PPRI.
- Les murs pleins sont interdits.
- Pour toutes clôtures, il est recommandé de se référer aux prescriptions et conseils du Titre IX – Annexes **3. Fiche outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin »**.

### **Construction à vocation d'habitation :**

#### **4. Formes des toitures :**

- La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.

Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et aux vérandas.

- Les extensions d'une construction existante peuvent avoir une toiture de pente différente de la pente de la toiture existante ; la différence ne devant pas dépasser 15 degrés.
- Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ombrières photovoltaïques.

#### **5. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable.
- Les tons des couvertures doivent être de ton rouge flammé à brun.  
Les vérandas, les couvertures de piscines, les toitures végétalisées et les parties de toitures vitrées dérogent à la règle ci-dessus.

Les tons noirs et anthracites sont interdits.

Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

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

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,...).

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

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

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une surface non imperméabilisée dont la moitié doit être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée, 50% de la surface de la toiture végétalisée pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.

2. Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable.

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

### II-3-b- Aménagement paysager

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage : haies végétale, bosquets d'arbres...

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

3. Un écran végétal doit être constitué autour des parcs photovoltaïques afin d'assurer la dissimulation visuelle depuis les voies et vélovoies.

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

5. Dans les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :

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

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*



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

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

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...).

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

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

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

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

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

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

###### Eaux usées :

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

###### Eaux pluviales :

2. Le libre écoulement des eaux pluviales ne devra en aucun cas être entravé par un aménagement réalisé sur un terrain.

3. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

5. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

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

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.*



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

## LES ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> 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 – ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés sur le règlement graphique

### **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.

### **Article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### **Éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 CU**

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

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

## **TITRE VIII – EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage. Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

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

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

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

# TITRE IX – ANNEXES

## 1. Annexe « Stationnement »

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### **NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES**

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 mètres carrés y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des places qui doivent être réservées aux personnes handicapées, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### **NORMES POUR LES DEUX-ROUES**

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 1,5 mètre carré.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

### **1. Pour les constructions destinées aux habitations**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum par logement de deux places de stationnement pour les véhicules automobiles et de deux places de stationnement pour les deux roues.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sécurisés, couverts ou non, seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

### **2. Pour les constructions destinées aux commerces et activités de service**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

#### **Artisanat et commerce de détail**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- trois places de stationnement pour les véhicules automobiles et trois places de stationnement pour les deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente en cas d'établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- quatre places de stationnement pour les véhicules automobiles et quatre places de stationnement pour les deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente en cas d'établissements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Restauration**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 10 mètres carrés de surface de restauration.

#### Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum :

- d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues par membre du personnel sédentaire,
- d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'accueil du public.

#### Hôtels

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 2 chambres.

### **3. Pour les constructions destinées aux autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

#### Bureau

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

#### Industrie

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Dans tous les cas, il est exigé au minimum une place de stationnement poids-lourds par activité.

### **4. Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de la nature des établissements,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité,
- des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

#### Etablissements hospitaliers, les cliniques, les logements foyers pour personnes âgées, les maisons de retraite, les établissements pour personnes âgées dépendantes et les micro-crèches

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

#### Etablissements d'enseignement


Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum de :

- Deux places de stationnement pour les véhicules automobiles et de quatre places de stationnement pour les deux roues par classe, pour les établissements du premier degré
- Trois places de stationnement pour les véhicules automobiles et de six places de stationnement pour les deux roues par classe, pour les établissements du second degré
- 25 places de stationnement pour les véhicules automobiles et de 25 places de stationnement pour les deux roues pour 100 personnes, pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes.

#### Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins avec un minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles et d'une place de stationnement pour les deux roues pour cinq personnes, calculées sur la capacité d'accueil.

## 2. Liste des végétaux préconisés (source : PNR de la Forêt d'Orient)



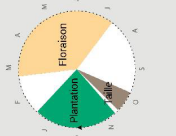
**Parc naturel régional de la Forêt d'Orient**

### GUIDE DES ESSENCES VÉGÉTALES

Liste des espèces d'arbres et d'arbustes indigènes ou naturalisés (introduits par l'homme depuis longtemps et se comportant comme une espèce indigène) existant dans le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.  
Ces arbres et arbustes peuvent être implantés lors de mise en place de haies vives, de bosquets paysagers, de boisements ponctuels (brise-vue...)


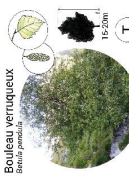










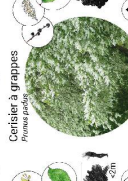



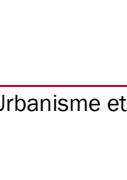






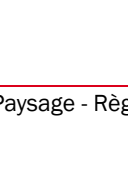














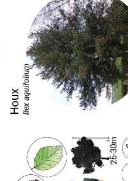




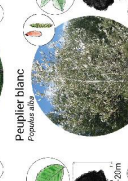



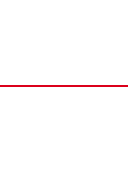
**TYPE DE SOL**

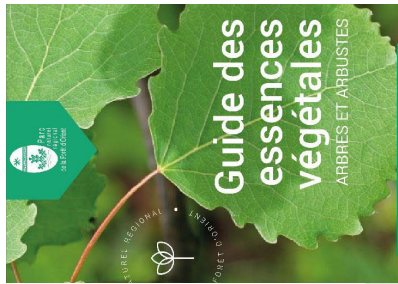
- T Tolérant
- Ca Calcaire
- C Chaud et très sec
- S Sec
- P Pas trop humide
- N Non inondé ni saturé en eau
- H Humide
- Tr Très humide
- I Inondé
- R Riche et profond



**Floration**

Diagramme circulaire indiquant les périodes de floraison : A (Avril), M (Mai), J (Juin), J (Juillet), A (Août), S (Septembre), O (Octobre), N (Novembre), D (Décembre).

|  |  |  |  |  |   |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |   |  |   |   |   |   |   |   |
|--|--|--|--|--|---|---|---|---|---|--|--|--|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|
| <br><b>Alnus glutineux</b><br><i>Alnus glutinosa</i> | <br><b>Betula verrucosae</b><br><i>Betula pendula</i> | <br><b>Cornouiller sanguin</b><br><i>Cornus sanguinea</i> | <br><b>Hêtre (Fayard)</b><br><i>Fagus sylvatica</i> | <br><b>Yvette</b><br><i>Ilex aquifolium</i> | <br><b>Épicéa</b><br><i>Larix laricina</i> | <br><b>Peuplier noir</b><br><i>Populus nigra</i> | <br><b>Chêne pédonculé</b><br><i>Quercus robur</i> | <br><b>Saule marsault</b><br><i>Salix caprea</i> | <br><b>If commun</b><br><i>Taxus baccata</i> | <br><b>Orme blanc/des montagnes</b><br><i>Ulmus glabra</i> | <br><b>Orme champêtre</b><br><i>Ulmus minor</i> | <br><b>Orme lisse/diffus</b><br><i>Ulmus laevis</i> | <br><b>Orme champêtre</b><br><i>Ulmus campestris</i> | <br><b>Orme blanc/des montagnes</b><br><i>Ulmus glabra</i> | <br><b>Orme champêtre</b><br><i>Ulmus campestris</i> | <br><b>Orme blanc/des montagnes</b><br><i>Ulmus glabra</i> | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i>  | <br><b>Viome oboier</b><br><i>Viburnum opulus</i>  | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i>  | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i>  | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i>  | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i>  | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i>  |
| <br><b>Alnus glutineux</b><br><i>Alnus glutinosa</i> | <br><b>Betula verrucosae</b><br><i>Betula pendula</i> | <br><b>Cornouiller sanguin</b><br><i>Cornus sanguinea</i> | <br><b>Hêtre (Fayard)</b><br><i>Fagus sylvatica</i> | <br><b>Yvette</b><br><i>Ilex aquifolium</i> | <br><b>Épicéa</b><br><i>Larix laricina</i> | <br><b>Peuplier noir</b><br><i>Populus nigra</i> | <br><b>Chêne pédonculé</b><br><i>Quercus robur</i> | <br><b>Saule marsault</b><br><i>Salix caprea</i> | <br><b>If commun</b><br><i>Taxus baccata</i> | <br><b>Orme blanc/des montagnes</b><br><i>Ulmus glabra</i> | <br><b>Orme champêtre</b><br><i>Ulmus minor</i> | <br><b>Orme lisse/diffus</b><br><i>Ulmus laevis</i> | <br><b>Orme champêtre</b><br><i>Ulmus campestris</i> | <br><b>Orme blanc/des montagnes</b><br><i>Ulmus glabra</i> | <br><b>Orme champêtre</b><br><i>Ulmus campestris</i> | <br><b>Orme blanc/des montagnes</b><br><i>Ulmus glabra</i> | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i> | <br><b>Viome oboier</b><br><i>Viburnum opulus</i> | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i> | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i> | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i> | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i> | <br><b>Viome mancienne</b><br><i>Viburnum tinctoria</i> |



**LA HAIE**  
**CHAMPANÈRE**

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

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

- largeur suffisante (plus de 3 m)
- densité élevée
- base garnie d'herbacées
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille
- diversité (minimum 4 à 6 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème
- plantations aléatoires plutôt que régulières
- laisser se développer les dragons et semis naturels



**Les avantages**

**HAIE MIXTE**

- meilleur gommage de la haie
- diversité écologique plus importante
- résistance aux agressions et maladies

**CONSEILS DE PLANTATIONS**

Les plants doivent être espacés de :

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

Lors de la plantation d'une haie, tout bache plastique du sol est à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage du sol.

Plantations à privilégier en fin d'automne et début d'hiver (meilleur enracinement) après la fin de la nidification des oiseaux.

**PAILLAGE**

**Pourquoi pailler ?**

- Limiter le développement des adventices en les privant de lumière.
- Maintenir l'eau dans le sol - le paillage bien réalisé forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).
- Isoler thermiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.
- Favoriser le développement d'une vie microbienne et d'aussielles qui enrichissent le substrat.
- Fertiliser le sol par la décomposition du paillage.

**Comment procéder ?**

- Un emplacement délimité ;
- Une fois la zone à pailler délimitée, installer une bordure ou décaler légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre en dehors de cette zone
- se dégradera mieux dans le sol. Un géotextile synthétique pourrait dénuire l'activité microbienne du sol et se dégrader très mal (à enlever au bout de 4 à 5 ans).
- Choisir la provenance ;
- Préférer un paillage de provenance peu désigné qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts. Par exemple, pailler les pieds d'arbres avec des feuilles mortes.

**CONSEILS D'AMÉNAGEMENT ET D'ENTRETIEN**

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau. La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le suréau et l'éclaircie s'éloignent de grandes lampes allumées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement. Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

**PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES**

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

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>Vigne vierge</b><br><i>Parthenocissis vitacea</i>        | <b>Enfils arundo</b><br><i>Arundo donax</i>                    | <b>Renouée du Japon</b><br><i>Rhynchospora japonica</i>         | <b>Renouée du Canada</b><br><i>Rhynchospora alata</i>                      |
| <b>Éclaire à feuilles</b><br><i>Erigeron philadelphicus</i> | <b>Sanctoin d'Espagne</b><br><i>Sanctoin officinalis</i>       | <b>Aster à feuilles lancéolées</b><br><i>Spiraea lanceolata</i> | <b>Aster à feuille de sautoie</b><br><i>Spiraea ovata</i>                  |
| <b>Amorpha à feuilles</b><br><i>Amorpha canescens</i>       | <b>Mahonia faux-houx</b><br><i>Mahonia aquifolium</i>          | <b>Sumac hérissé</b><br><i>Rhus typhina</i>                     | <b>Créole à larges feuilles (Pois vivace)</b><br><i>Lespedeza bicolor</i>  |
| <b>Symphonie à fruits</b><br><i>Symphoricarpos alba</i>     | <b>Mousse sans nom français</b><br><i>Campylopus flexuosus</i> | <b>Racine d'Amérique</b><br><i>Rhynchospora alata</i>           | <b>Aster des jardins / Aster de Virginie</b><br><i>Symphoricarpos alba</i> |

**Nous contacter**

Parc naturel régional de la Forêt d'Orient  
Maison du Parc 01220 Phély  
Aube en Champagne (France)  
+33 (0)3 25 43 38 88  
info@prfo.org / www.prfo.org

Facebook: prfo  
Instagram: prfo  
Twitter: prfo

Les principaux financeurs du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient



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

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