

Département de : l'AUBE

Commune de : SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 15 avril 2024  
approuvant  
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

le Maire  
  
Jean-Michel VIART

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 Bis, rue Charles Delaunay  
10 000 TROYES  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : [perspectives@perspectives-urba.com](mailto: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 RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU.....	7
ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....	8
 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
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	108
CHAPITRE 1 - ZONE 2AU .....	108
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	112
CHAPITRE 1 - ZONE A.....	112
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	120
CHAPITRE 1 - ZONE N .....	120
 TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER .....	128
 TITRE VII – ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	129
 TITRE VIII – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS .....	130
 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 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 réglementés 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).

## I) Servitudes liées aux ouvrages GRTgaz

Sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Des interdictions et des règles d'implantation sont associées aux servitudes d'implantation et de passages de canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi) et d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Ces interdictions et règles d'implantation sont détaillées sur les plans et dans les fiches d'informations présentes au sein des annexes 5A1 et 5A2 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz.

De plus, il est rappelé l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones concernées par les servitudes liées aux ouvrages de GRTgaz (art. R.555-30-1 - I issu du code de l'environnement, créé par décret n°2017-1557 du 10 Novembre 2017).

Enfin, il est rappelé qu'il s'applique la réglementation anti-endommagement dont le détail est disponible dans les fiches d'informations présentes au sein des annexes 5A1 et 5A2 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz ou sur le site internet du Guichet Unique des réseaux devant être consulté pour toutes Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en 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 R151-23 ; 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 définie 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 Chateau des Cours.

La **zone UD** est une zone urbaine mixte caractérisée par la partie Sud du site patrimonial du lotissement du Chateau 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 bâties 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.	
<b>Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC</b> <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>	<b>Activités non concernées</b> <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>
<small>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)</small>	

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 ruissent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.
- **Faîte** : 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 faîte 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 imperméabilisé** : 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 pluvies 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 D00 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 bâti 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 faîte, 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 (faîte 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 (faîte 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 inclue, 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)

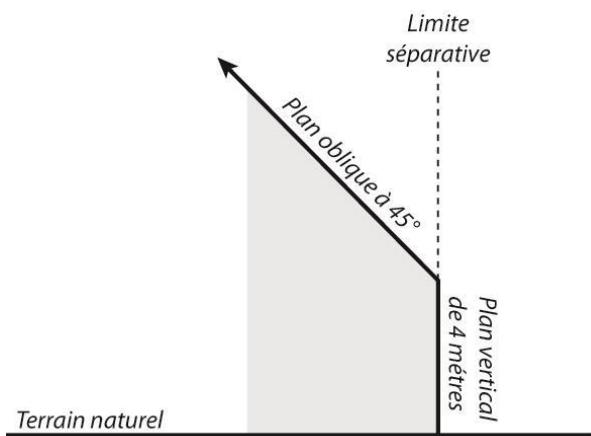
### Note :

*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 inclue, 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 contigües 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 faïtage...).
- 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 seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- 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 couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

- Les matériaux de couvertures d'aspect inadapté (exemple tuile canal) au contexte local sont interdits.
- 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.

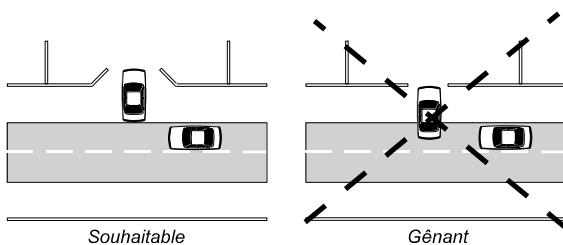
#### **6. Clôtures :**

##### 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 plein 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, canisses, 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 70 % 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)

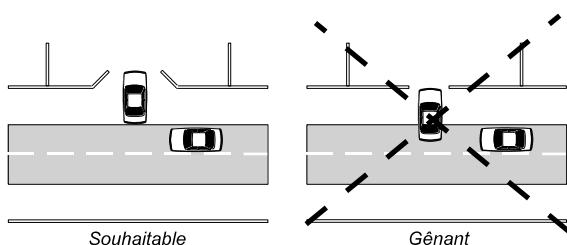
**1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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.

### 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 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 D00 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 boisserie (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 faïtage, 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 inclue, 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.**

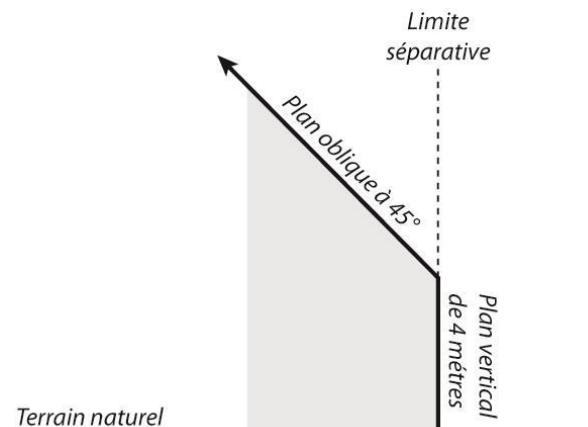
**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

**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 inclue, 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 Triffoir 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 Triffoir 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 contigües 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 faïtage...).
- 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 devrait 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 seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- 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 couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

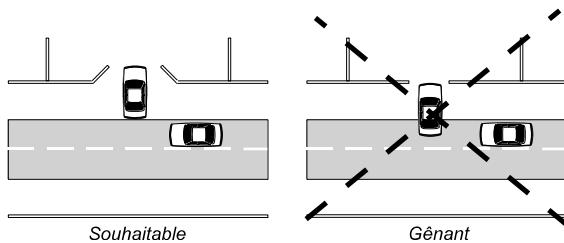
- Les matériaux de couvertures d'aspect inadapté (exemple tuile canal) au contexte local sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction 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 Triffoir 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 plein 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, canisses, 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 Triffoir 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 bâties 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 70 % 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)

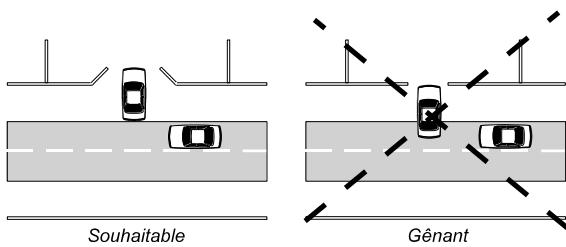
**1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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.

### 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 (faîtiage 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 (faîtiage 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 inclue, 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)

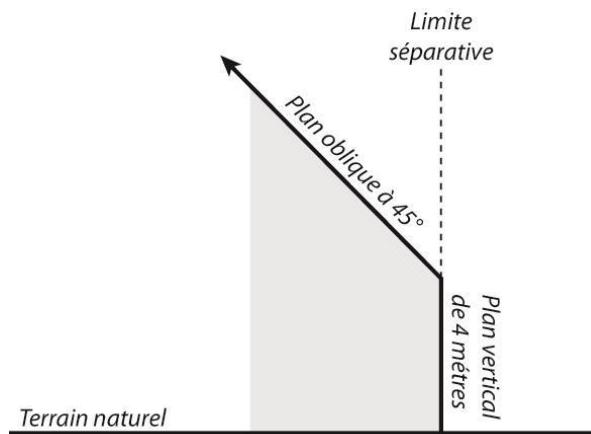
### Note :

*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 inclue, 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 règlementé 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 faïtage...).
- 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 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 seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- 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 couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

- Les matériaux de couvertures d'aspect inadapté (exemple tuile canal) au contexte local sont interdits.
- 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 Triffoir 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 plein 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, canisses, 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 Triffoir 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 70 % 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 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 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 inclue, 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)

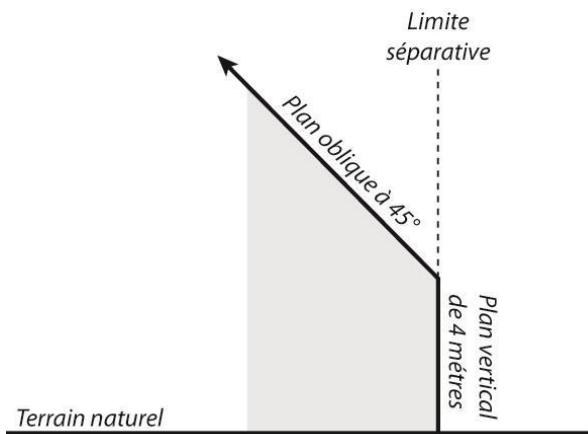
### Note :

*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 inclue, 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 Triffoir 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 Triffoir 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 contigües 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'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 faïtage...).
- 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 devrait 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 seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- 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 couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

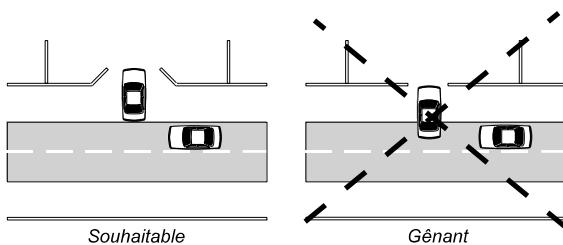
- Les matériaux de couvertures d'aspect inadapté (exemple tuile canal) au contexte local sont interdits.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction 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 plein 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, canisses, 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 70 % 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)

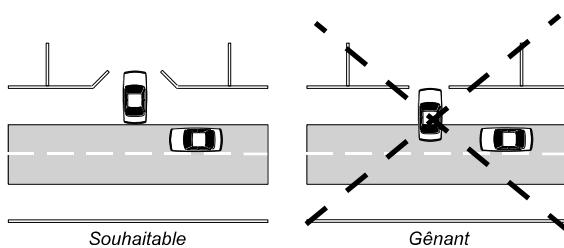
**1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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.

### 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 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 D00 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'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. 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'entrainer pour le voisinage aucune incompatibilité 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 bâti 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 boisserie (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 faîlage, 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 (faîlage 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 (faîlage 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 inclue, 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)

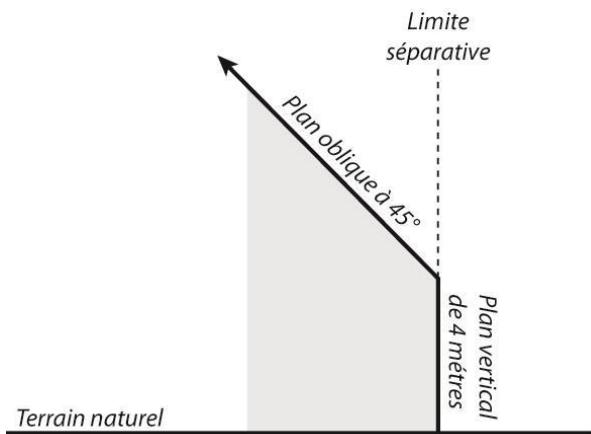
### Note :

*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 inclue, 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 contigües 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'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 devrait 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 seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- 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 couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

- Les matériaux de couvertures d'aspect inadapté (exemple tuile canal) au contexte local sont interdits.
- 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.

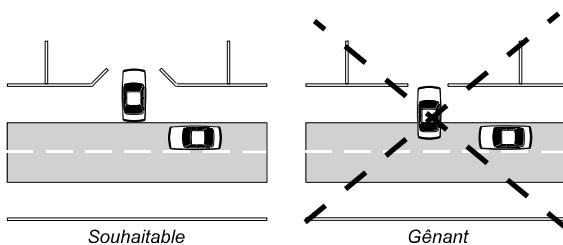
#### **6. Clôtures :**

##### **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 plein 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, canisses, 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 bâties 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 70 % 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)

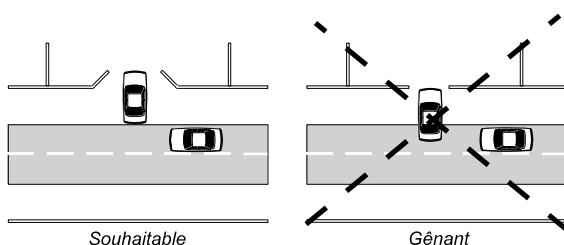
**1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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.

### 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 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 D00 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'entrainer 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 bâti 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 boisserie (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 faîte, 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 (faîte 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 (faîte 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 inclue, 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)

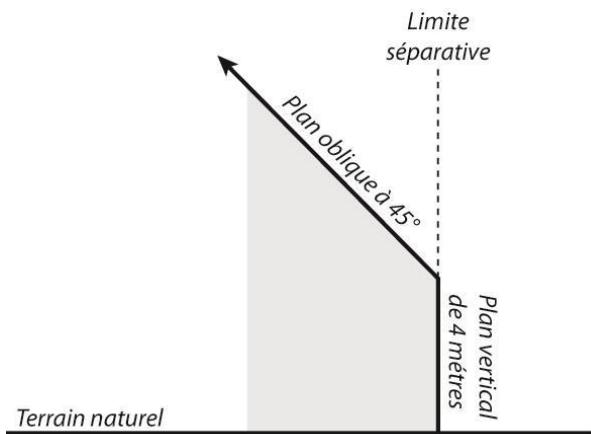
### Note :

*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 inclue, 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 contigües 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 agraver 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 devrait 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 seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- 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 couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

- Les matériaux de couvertures d'aspect inadapté (exemple tuile canal) au contexte local sont interdits.
- 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.

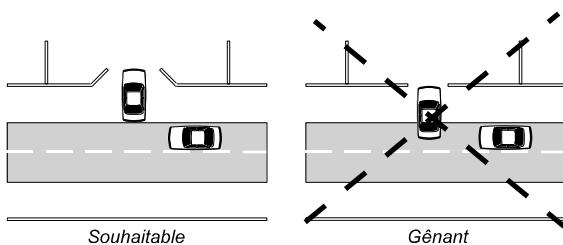
#### **6. Clôtures :**

##### 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 plein 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, canisses, 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 bâties 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 70 % 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)

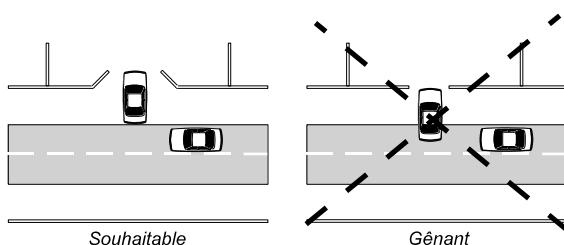
**1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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.

### 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 7 - ZONE UL

La **zone UL** est une zone dédiée à la réalisation d'équipements publics dans la continuité du cœur du centre-ville qui accueille actuellement les principaux équipements publics (mairie, écoles, gymnase, parc Grimont, ...) afin de compléter l'offre d'équipements.

Les logements et les commerces (selon la définition du ScoT des Territoires de l'Aube) sont également autorisés, mais 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 les changements de destination et les constructions et installations à destination :**

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

**2. 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.

**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 « 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.

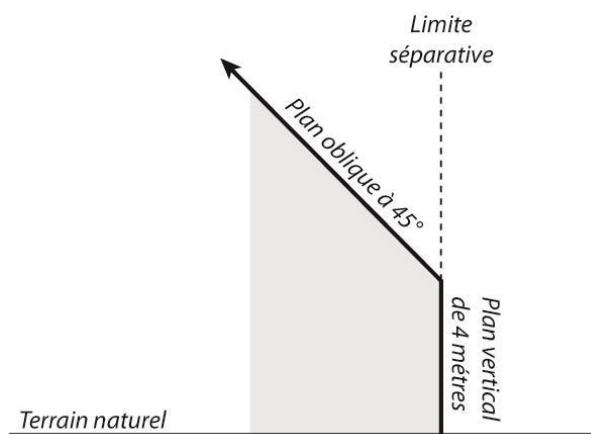
## II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

### 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 Triffoir 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 Triffoir 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 contigües 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 faïtage...).
- 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 constitutives 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 devrait 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 seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- 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 couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

- 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 Triffoir 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 plein 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 Triffoir 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 70 % 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'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.

**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 Triffoir 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 Triffoir 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 contigües 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. Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.
- 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.
- Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 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 Triffoir 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 Triffoir 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 70 % 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 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 réglementé 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 et sous condition d'être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale (distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions).

**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**

- 1.** Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale (distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions).

**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.

## 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 faïtage...).
- 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 entreprises 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 seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- 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 couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

- 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 70 % 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 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 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, dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par habitation existante et sous condition d'être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale (distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions).

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 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, 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****1. Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale (distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions).****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 faïtage...).
- 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 constituants 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 de 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 seront de teinte bois brut ou naturel vieilli pour les bardages bois, rouge à brun pour les briques, pierre calcaire ou sable clair pour les enduits.
- 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 couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques qui ne doivent pas avoir d'effet miroir.

- 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 bâties 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 imperméabilisé 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 70 % 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 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.

## 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 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 réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.*

# TITRE VI – TERRAINS CLASSEES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

## LES ESPACES BOISES CLASSEES

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 bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### **Eléments 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 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

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

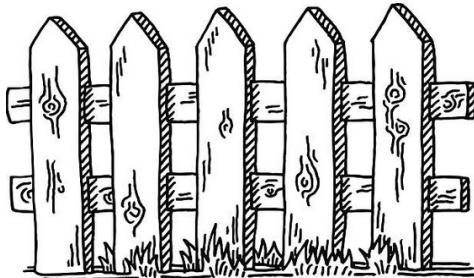
### Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public

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.

**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 »**

## La clôture et le jardin



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

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

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

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

### La clôture et le droit

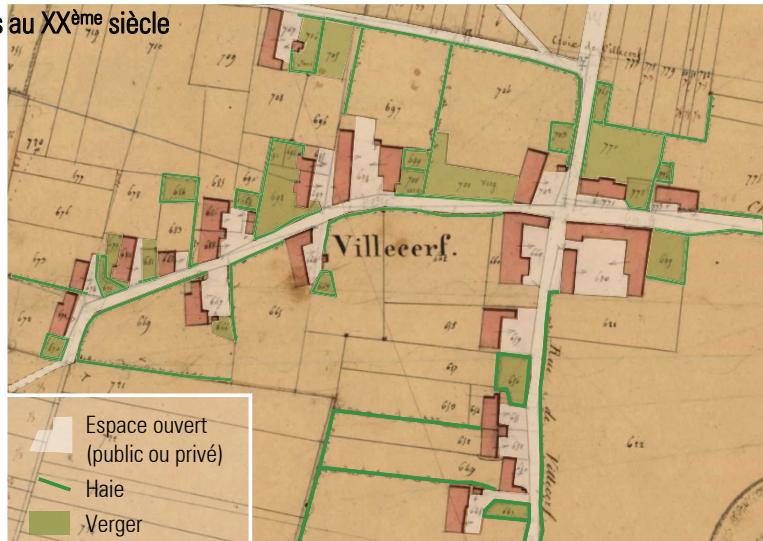
En principe, les clôtures ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable. Cependant, les clôtures non-agricoles doivent faire l'objet d'une **demande de Déclaration Préalable** (DP) dans les abords des monuments historiques, dans les sites patrimoniaux remarquables (ZPPAUP, AVAP...) ou dans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

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

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



Un village champenois au XX<sup>ème</sup> siècle



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

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

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

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

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



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

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



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

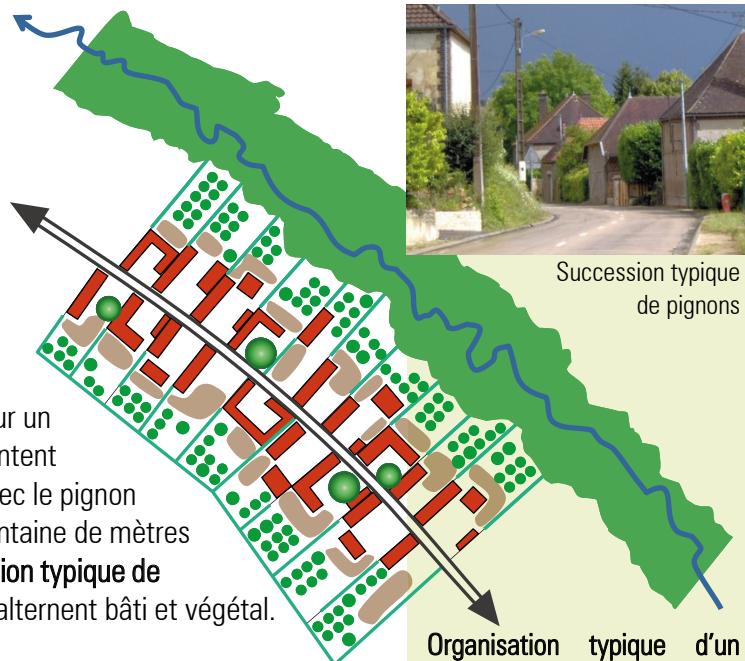
Comme illustré ici, le village champenois possède une organisation particulière. Il s'implante généralement en creux de relief pour bénéficier de la présence des rivières et se protéger du vent qui balaye la plaine.

Les longères, quant à elles, cherchent la proximité de la rue et orientent leurs façades vers le sud-est pour profiter du soleil du matin et tourner le dos au vent dominant.

Les vallées étant principalement organisées sur un axe nord-ouest / sud-est, les longères s'implantent généralement perpendiculairement à la rue avec le pignon à l'alignement et sur une profondeur d'une trentaine de mètres par rapport à la voie. Il en résulte **une succession typique de pignons et de cours ou jardins** et des rues où alternent bâti et végétal.

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

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



Succession typique de pignons

Organisation typique d'un village de Champagne

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



Un village Barrois niché dans le relief et les vergers



Un terroir, deux ambiances



## La clôture : Comment choisir

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



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

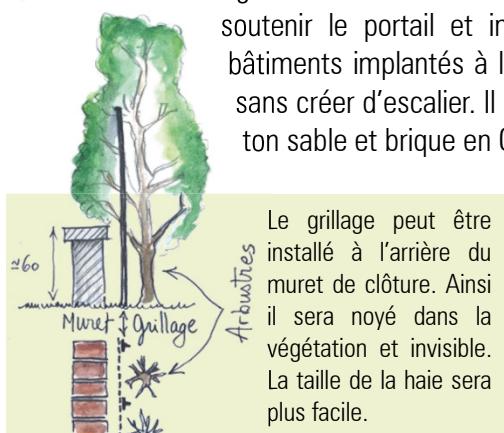


Comme tout projet, une clôture nécessite d'abord d'observer le contexte dans lequel on s'inscrit. S'il existe déjà une clôture ancienne : haie champêtre, mur de pierre sèche..., il convient de la **conserver ou la remettre en état** dans ses dispositions d'origine. En effet une clôture de cette qualité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

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

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

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

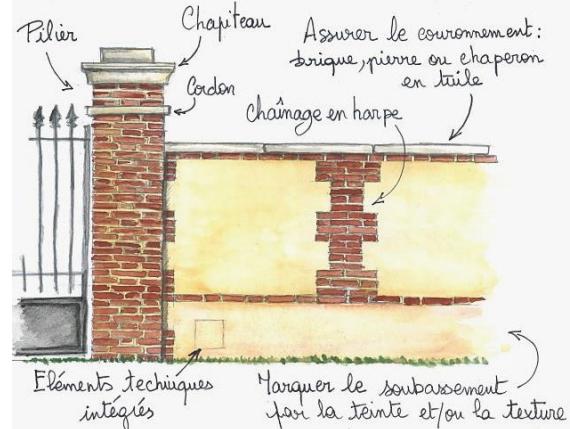


Le grillage peut être installé à l'arrière du muret de clôture. Ainsi il sera noyé dans la végétation et invisible. La taille de la haie sera plus facile.

La grille métallique : sans ou avec mur bahut



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



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



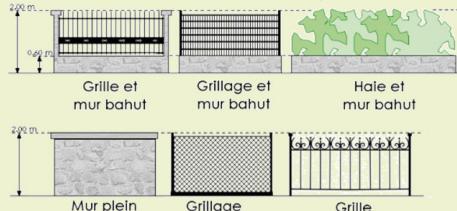
## La clôture : Assurer l'harmonie

Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espaces publics et du « vivre ensemble », de nombreuses communes ont cherché à élaborer des règles de nature à **maintenir une certaine harmonie**. Ces règles peuvent être adaptées aux divers secteurs de la commune selon leurs caractéristiques et les enjeux paysagers, afin d'éviter que les espaces périphériques revêtent un caractère plus urbain que le centre même du village ou du bourg. Ainsi la simplicité et le végétal sont encouragés dans les espaces les plus au contact de la nature ou les plus exposés dans le paysage (comme c'est souvent le cas des zones à urbaniser).

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

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

- *Types de clôture autorisés suivant implantation et zone :*



- *Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : la tôle, le plastique, les plaques de béton, les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect.*
- *Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques...), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture. .../...*
- *Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainages, harpages, sculptures...)..../...*

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

- *Les clôtures en façade de rue prendront la forme soit :*
  - *d'une grille (avec ou sans mur bahut),*
  - *d'un mur bahut et d'une haie,*
  - *d'un grillage (avec ou sans mur bahut).*
- *Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 m.*
- *Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.*
- *Lorsque la voie, le long de laquelle doit être implantée la clôture, présente un trafic important, la clôture pourra prendre la forme d'un mur plein. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.*
- *Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...*
- *Seule une partie de mur plein destinée à encastrer les boîtier techniques et boîtes aux lettres est autorisée.*

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

2009

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



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

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

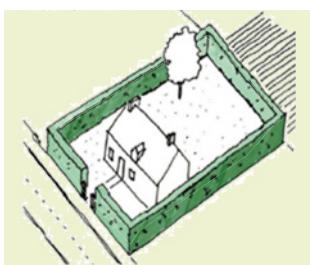
- *Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit ton sable ou ocre d'une hauteur maximum de 0,60 m,*
- *Un grillage simple sur potelets minces,*
- *Une grille métallique à barreaudage vertical,*
- *Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1,20 m,*
- *Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),*
- *Une haie végétale.*
- *La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.*

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

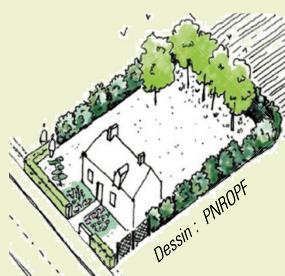
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès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

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

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

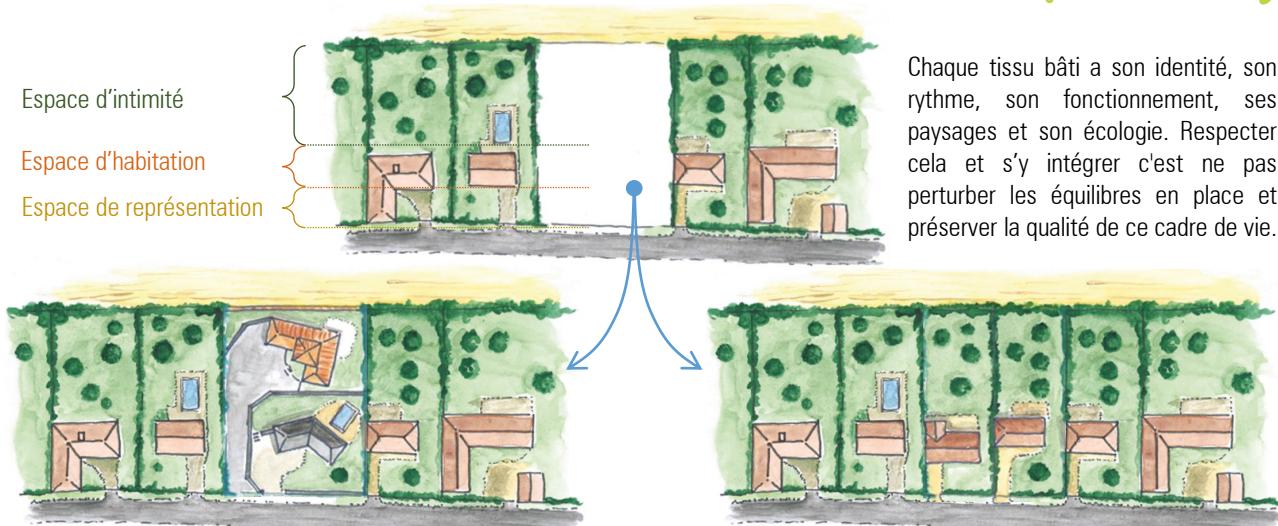


Une haie d'une seule espèce exotique comme le thuya offre une faible biodiversité et appauvrit le sol.



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





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

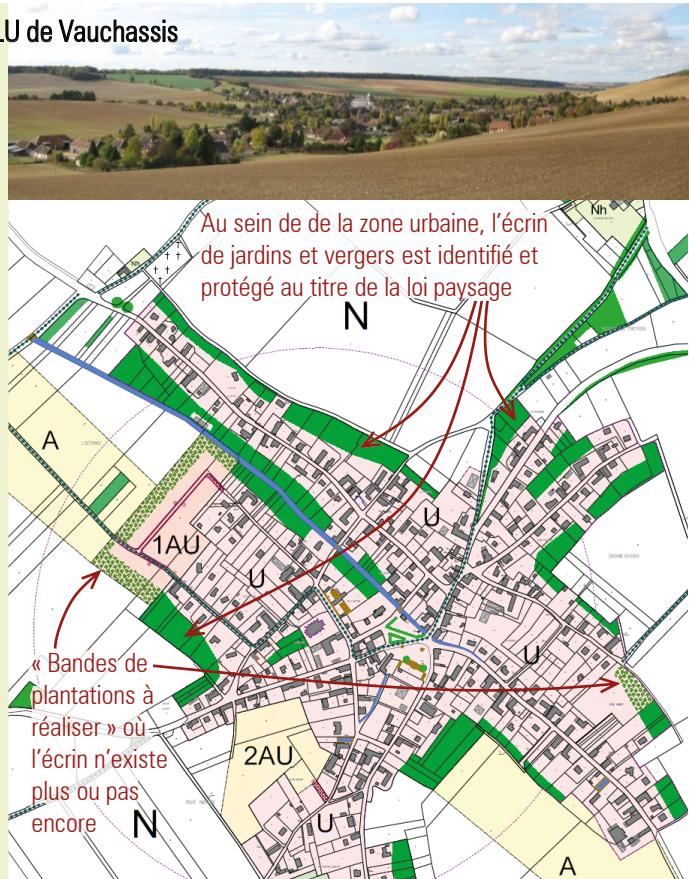
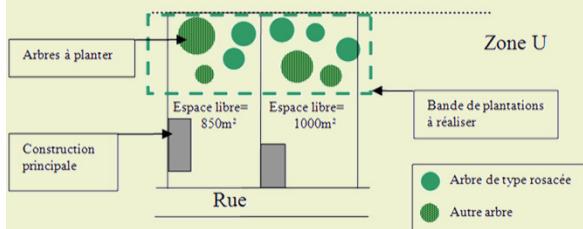
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrins autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

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

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

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

Dans les espaces voués à être bâties (AU), sur les pourtours, ont été identifiées des « Bandes de plantations à réaliser ». Les futures maisons (constructions principales) devront s'implanter à l'avant de ces bandes alors que règlement et OAP demandent que : *Au sein de la bande identifiée comme « Bande de plantations à réaliser », sur chaque fond de parcelle ou de jardin devront être plantés des arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un individu par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre. Au moins la moitié de ces arbres à planter devra être de type rosacée (famille des fruitiers, arbres à fleurissement printanier) (voir schéma ci-dessous). La conception du parcellaire (profondeur des lots) devra favoriser ces plantations.*



## Fausses bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

### Fausse bonne idée :

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



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

### Vraie bonne pratique :

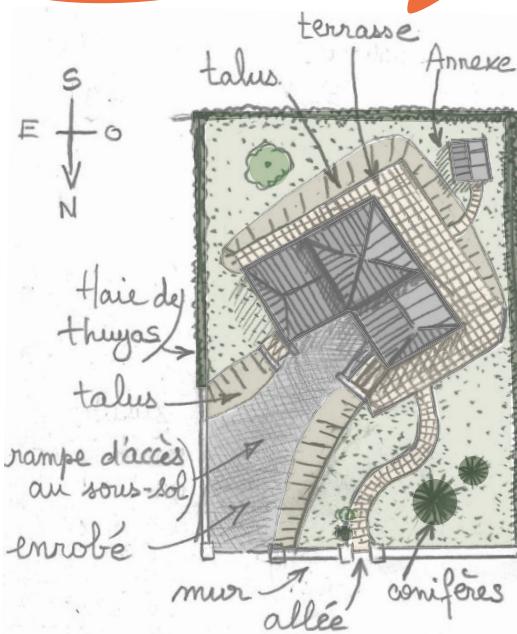
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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

### Fausse bonne idée :

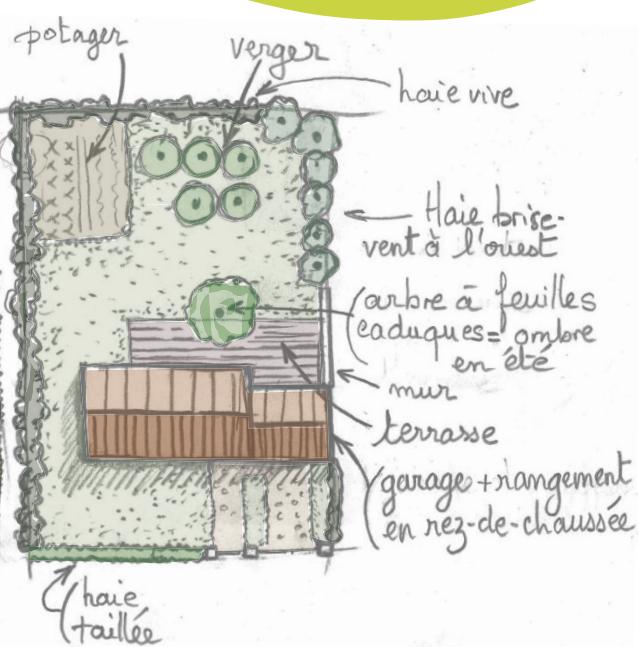
J'implante la maison que j'ai choisie sur catalogue au milieu de ma parcelle car toutes les façades ont des fenêtres. Et puis ça me permet d'aménager la rampe d'accès au sous-sol !



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

### Vraie bonne pratique :

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

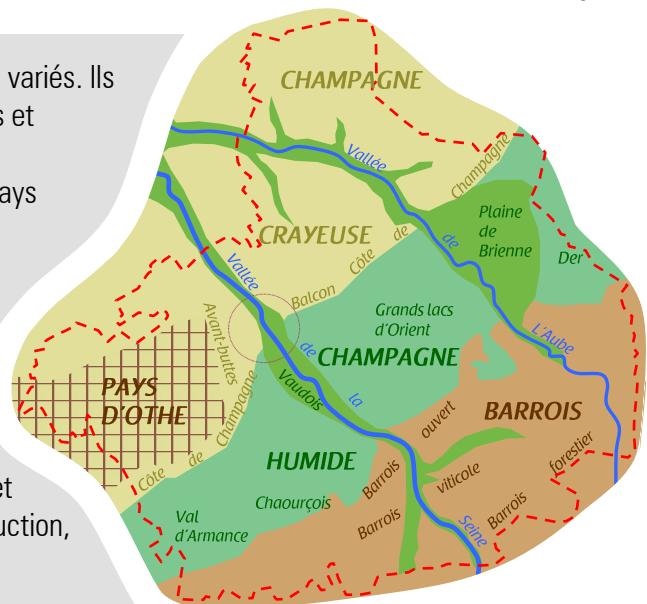


Devant je vois ce qui se passe dans ma rue et profite du paysage. A l'arrière je dispose d'un vaste espace intime, frais en été et accessible pour manger, laisser jouer les enfants et récolter quelques fruits et légumes ☺

# *L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage*

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

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



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

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

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

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

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

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

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



A éviter



A privilégier



A privilégier

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

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



Une orientation adaptée permet un toit photovoltaïque

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

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



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



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

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

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

#### Principe à retenir

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

#### La palette de couleurs des territoires



#### S'adapter au contexte

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

Exemples de couleurs bien intégrées (liste non exhaustive) :



Toits:

Murs:

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

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

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



### Les bâtiments viticoles

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

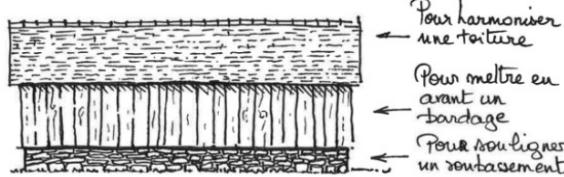


### Pensez-y !

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

### Se servir de la noblesse des matériaux locaux :

Pour distinguer une entrée



### Principe à retenir

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

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

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



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



### S'adapter au contexte

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

### Principe à retenir

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

### Quelques essences locales ou assimilables :

Arbres isolés, par 3 ou en alignements



Chêne



Frêne



Tilleul



Marronnier

Haie champêtre haute et bosquets



Bouleau



Erable champêtre



Charme



Merisier et fruitiers

Haie champêtre basse



Viorne (obier et autres)



Troène



Cornouiller (mâle et autres)



Sureau

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

### Pensez-y !

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

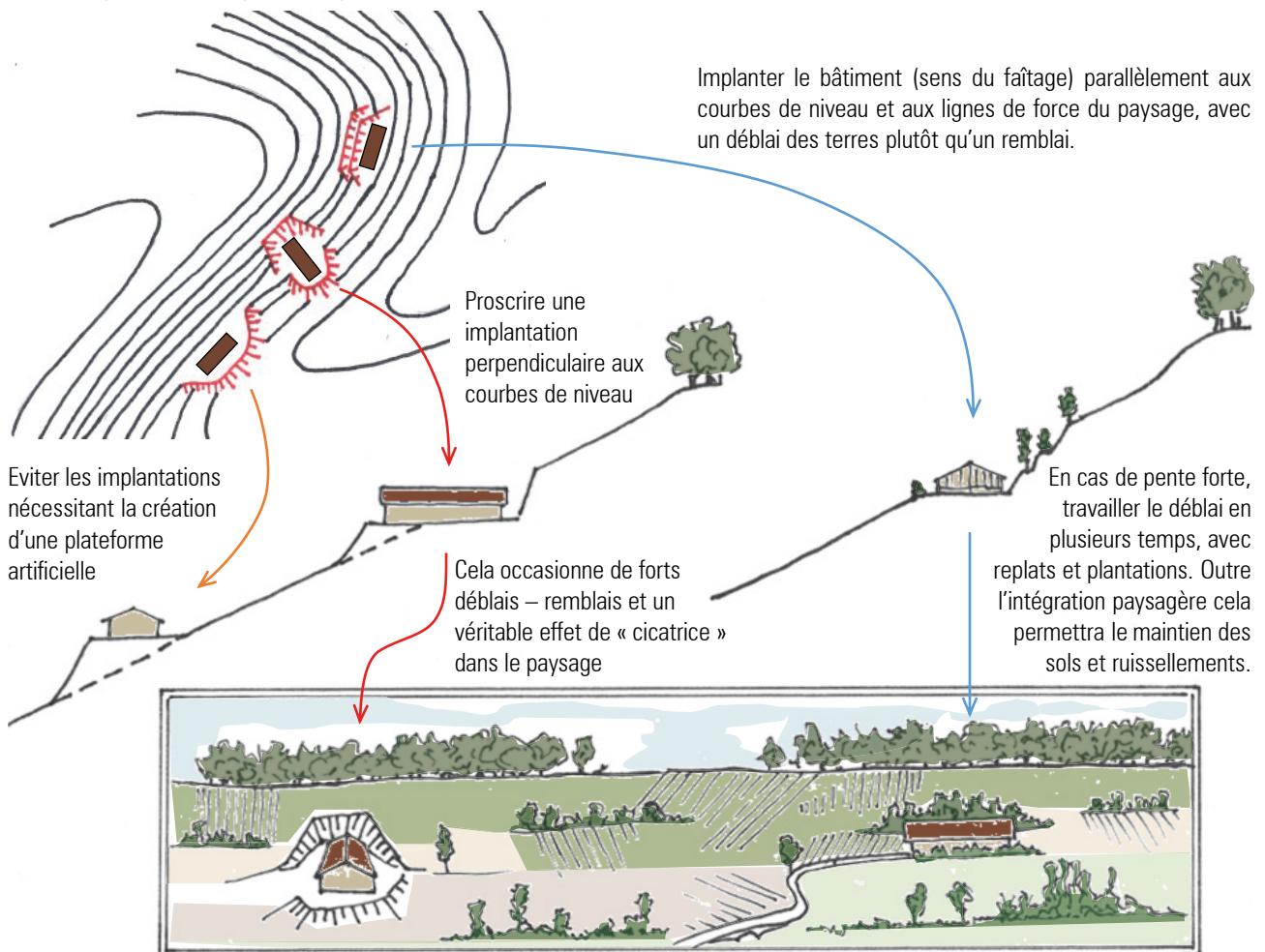
## Le relief, facteur majeur de l'intégration du bâti agricole

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



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

Si une implantation en pente ne peut être évitée :



## Les dimensions idéales pour un bâtiment bien intégré

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

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

**Décomposer un volume pour le rendre moins « massif »**

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

*Photo : GIPÉBLOR*

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



### S'adapter au contexte

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

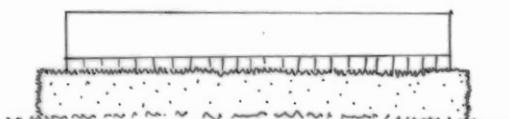
### Principe à retenir

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

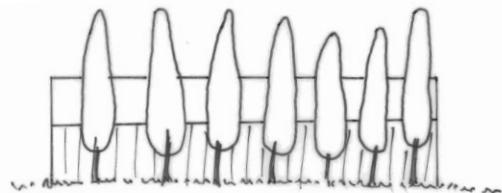
**Fausse bonne idée :**

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

Bâtiment souligné ☹



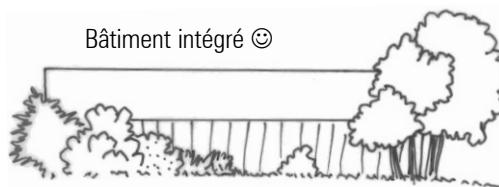
Bâtiment signalé ☹



**Vraie bonne pratique :**

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

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺



Dessin : CAUE Rhône

**Fausse bonne idée :**

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



**Vraie bonne pratique :**

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



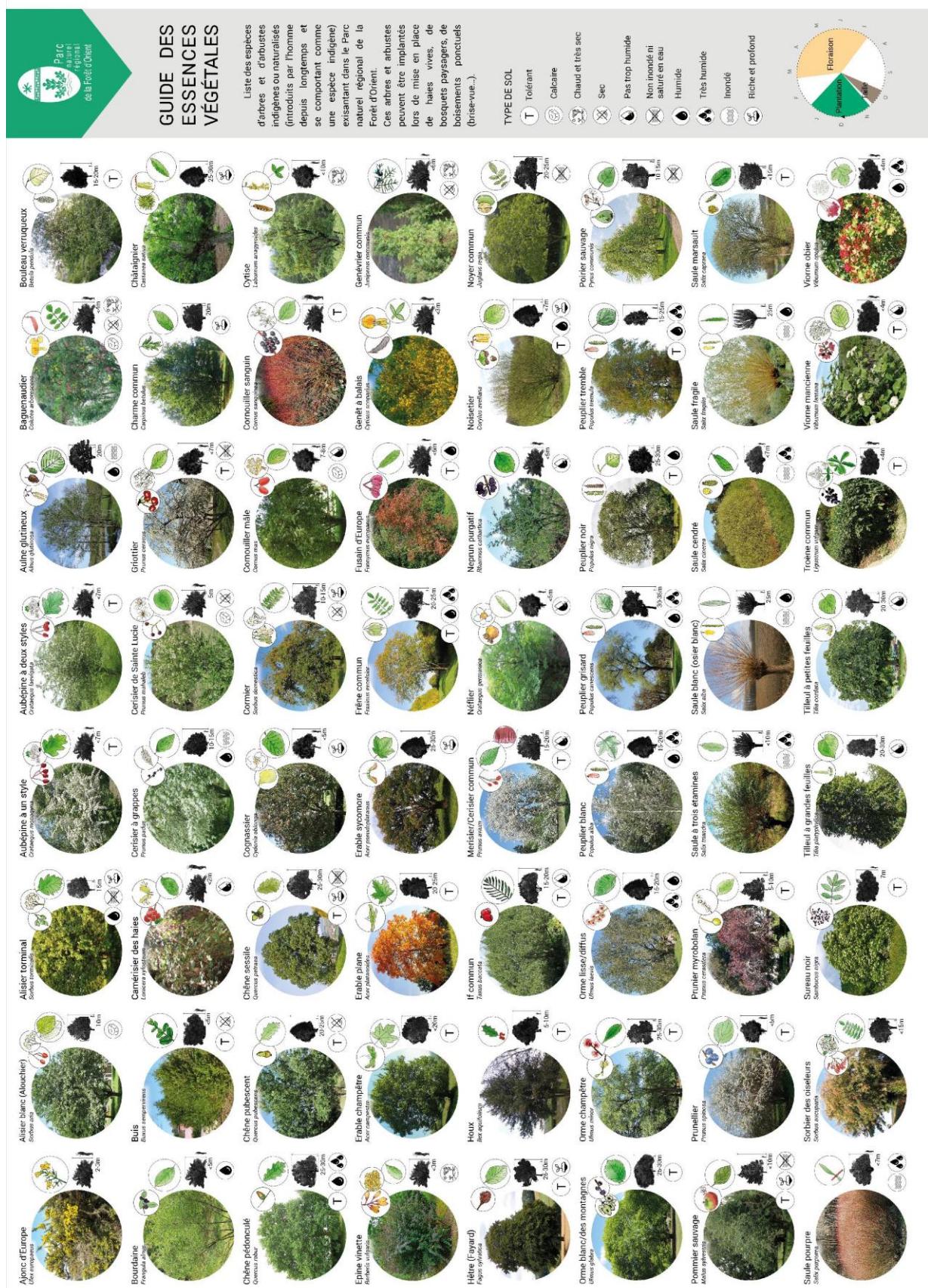
Photo : CAUE, Jura



Photo : Chambre d'agriculture 41

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

## 2. Liste des végétaux préconisés (source : PNR de la Forêt d'Orient)



CONSEILS DE PLANTATIONS	
Les plants devront être espacés de : halo (taille) ; tailles ou haie) ; - 60 cm pour obtenir une haie très dense (à privilier pour une haie haute) ; - 80 cm pour obtenir une haie moins dense (à privilier pour une haie haute) ; - 100 cm et plus (à privilier pour une haie haute en double rang).	
À la fin de la plantation d'une haie, les haie-haies peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude avec les arbustes, il est conseillé d'ébrancher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être fait par un pailleux du sol.	
Plantations à privilier en fin d'automne et début d'hiver (meilleur entrainement) après la fin de la multiplication des oiseaux.	
PAILLAGE	
Pourquoi pailler ?	Limitier le développement des adventives en les privant de lumière.
Maintenir l'eau dans le sol le paillage bien réduit forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).	Un sol bien à l'abri délimite, installer une bordure ou déclasser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre dans le reste de la zone.
Isoler thermiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.	Un sol nettoyé et travaillé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost, avant la mise en place.
Favoriser le développement d'une vie microbienne et l'aquaculture qui enrichissent le substrat.	Choisir la provenance. Préférer un paillage qui préservera l'identité paysagère et limitera les coûts de transport et d'énergie grise. Par exemple, pailler les plates-bandes avec des feuilles mortes.
Enlever la partie supérieure de la haie (taille) ; - 60 cm pour obtenir une haie très dense (à privilier pour une haie haute) ; - 80 cm pour obtenir une haie moins dense (à privilier pour une haie haute) ; - 100 cm et plus (à privilier pour une haie haute en double rang).	
Le paillage disparaît dans la haie	
Le paillage peut être décomposé entre deux alignements.	
Le paillage peut augmenter l'effet occultant du paillage et limiter davantage la poussée des adventives. Il va mieux pour cela, privilier une matière organique qui se dégrade très dans le sol. Une géotextile synthétique pourra détruire l'activité microbienne du sol et se dégrader très mal (à enlever au bout de 4 à 5 ans).	
Combiner avec un débordier ?	Le débordier peut augmenter l'effet occultant du paillage et limiter davantage la poussée des adventives.
Comment procéder ?	Il faut une zone à balier délimitée, installer une bordure ou déclasser légèrement le sol pour empêcher le paillage de se répandre dans le reste de la zone.
Maintenir l'eau dans le sol le paillage bien réduit forme une barrière contre les agents asséchants (soleil et vent) et limite ainsi l'évapotranspiration des plantes (= réduction de l'arrosage).	Un sol bien nettoyé et travaillé au préalable, humidifié et de bonne épaisseur. Il est possible de réaliser un apport de compost, avant la mise en place.
Isoler thermiquement le sol et réduire le risque de gel des racines en hiver.	Choisir la bonne paissseur : Pour être efficace, le paillage doit être étendu sur une épaisseur d'au moins 10 cm. Cette épaisseur peut varier légèrement selon type de paillage choisi.

A yellow triangular warning sign with a black exclamation mark inside. Below the sign, the text reads: "PLANTES EXOTIQUES S'ENVAHISSANTES".

Nous contacter