Pièce n°3A

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : BAR-SUR-AUBE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération

en date du 7 octobre 2026

approuvant la révision
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la mairie et
signature du maire :

MAIRIE DE BAR-SUR-AUBE (AUBE)

Prescription de la révision du PLU le 11 Juillet 2023
PLU approuvé le 28 Janvier 2011

Dossier du PLU réalisé par :

Perspectives

PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

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

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 11

Zone UA 11
Zone UB 17
Zone UC 23
Zone UE 32
Zone UX 38
Zone UY 44

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 50

Zone 1AU 50

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 57

Zone A 57

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 63

Zone N 63

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER – ARTICLE L113-1 CU 69

TITRE VII – ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES - ARTICLE L151-19 CU 71

TITRE VIII – ANNEXES : FICHES OUTILS DU SCOT 73

Titre I.

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

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

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.

A noter que la commune a délibéré en date du 27 Juin 2007 afin de soumettre à déclaration préalable la création de clôtures sur le territoire.

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

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

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

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

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

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

D.1. Camping

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

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

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

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

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

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

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

D.5. Caravanes

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

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

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

F) Permis de démolir

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

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

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

G) Archéologie préventive

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

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

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

H) Réseaux

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

I) Loi sur l'eau

Tout projet d'une superficie supérieure de 1 000 m^2 est soumis à la loi sur l'eau.

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 trois zones délimitées sur le document graphique du P.L.U.** (cf. pièce 3B du dossier de P.L.U.) :

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

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

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

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

La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Elle correspond au tissu urbain du centre-bourg le plus ancien de la commune.

La zone UB est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Elle correspond au tissu urbain de faubourgs de la commune.

La zone UC est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Elle correspond au tissu urbain le plus récent de la commune.
Elle comprend **un secteur UCt** dédié au terrain de camping en ville.

La zone UE est une zone urbaine principalement destinée aux équipements publics : activités de loisirs, de sports et la station d'épuration.

La zone UX est une zone urbaine destinée principalement à l'accueil des **activités économiques non nuisantes, à vocation de commerces, de services et tertiaire**.

La zone UY est une zone urbaine destinée aux **activités économiques** industrielles essentiellement.

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

Les zones d'urbanisation future sont destinées à être urbanisées dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent.

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future dédiée au développement de l'habitat. Elle est située en confortement du tissu résidentiel de la rue de Gernsheim.

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

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

La zone A comprend un **secteur An,** identifiant les secteurs cultivés pour la vigne rendus inconstructibles.

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

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

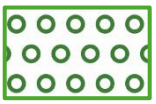
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.151-13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

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

- **un secteur Ne** dédié aux activités de la déchèterie.

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 des articles L113+-1 et L113-2 du code de l'urbanisme rappelées au titre VI.

Ils sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts ci-contre : 

3.6. - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par une trame en pointillés vert de deux types ci-dessous verts.

 Jardins, vergers et boisements  Parcs et espaces publics

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

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

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
  Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **L'extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci (moins de 50% de l'emprise de la construction existante). L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (moins de 50% de l'emprise de la construction existante).

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

- - La **hauteur d'une construction** est mesurée :
  - Depuis le point le plus haut (faîtage, acrotère, sommet du mât, dalle, margelle…), hors superstructures ponctuelles (cheminée, ventilation, garde -corps…),
  - Au point le plus bas du sol naturel, à la périphérie de la construction. Dans le cas où une construction présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à la périphérie de chaque volumétrie et non pour la construction dans son ensemble.
    Cette disposition concerne la désignation de « hauteur » dans le règlement du PLU.

- **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.

- 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 territoire de l'Aube.
  Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
• Commerce de détail[1]	• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services[3]
• Commerce de gros[2] si activité significative de commerce de détail	• Activité artisanale avec showroom[4]
• Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle…) déconnectés géographiquement des lieux de production	• Restauration, débit de boisson
• Cinéma	• Commerce de gros[2] sans activité significative de commerce de détail
	• Activité de service avec accueil de clientèle[5]
	• Hébergement hôtelier et touristique
	• Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier…
	• Pharmacies
	• Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés…, ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)
2 Vente entre professionnels
3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie…, cordonnerie, réparation, salon de coiffure…
4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher
5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa…)

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UA

La zone UA est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain du centre-bourg le plus ancien de la commune.

La zone UA est concernée :
- Par les zones règlementaires délimitées par le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Aube amont annexé au Plan Local d'Urbanisme ;
- Par l'AVAP de Bar-sur-Aube et correspond au secteur A de celle-ci ;
- Par des éléments de patrimoine paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique ;
- Ponctuellement, par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique ;
- 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 ;
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.

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

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

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

- L'artisanat sauf cas visés à l'article I-2 suivant ;
- L'exploitation agricole et forestière sauf cas visés à l'article I-2 suivant ;
- L'industrie ;
- Le commerce de gros ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- L'entrepôt ;
- Les centre de congrès et d'exposition ;
- Parmi les équipements d'intérêt collectif et services publics : les dispositifs non admis en application de la charte UNESCO ;
- Les dépôts de poids lourds et les garages collectifs de caravanes.

Sont également interdits :
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes ;
- L'installation de caravanes quelque en soit la durée ;
- Les dépôts de poids lourds et les garages collectifs de caravanes.

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

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

- L'exploitation agricole s'il s'agit de bâtiment complémentaire à une exploitation existante ;
- L'habitation ;
- Les commerces et activité de services ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les bureaux ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;

- L'artisanat, l'industrie, à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec l'habitat en centre-ville et non soumis au régime des installation classée soumises à autorisation ;
- Les garages collectifs de véhicules à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un bâtiment, qu'ils ne constituent pas un dépôt de véhicules.

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 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire.

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

- Sont uniquement autorisés les annexes telles que les abris de jardins, carports, piscines, et leurs locaux techniques… ;
- Les plantations existantes 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)

- Il convient de se référer au règlement du secteur A de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier du PLU.

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

- Il convient de se référer au règlement du secteur A de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier du PLU.

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

- Il convient de se référer au règlement du secteur A de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier du PLU

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

- Article non règlementé ; sauf disposition de composition des espaces du règlement du secteur A de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier du PLU.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- Dans la zone identifiée comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
- 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 20% avec un maximum de 50 m^2 de la surface identifiée en espace « Jardins et vergers » de l'unité foncière selon la règle la plus favorable.
- Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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

- 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.

- Il convient de se référer au règlement du secteur A de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier du PLU.

- Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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)

- Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

- 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

- Il convient de se référer au règlement du secteur A de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier du PLU.

- Les essences locales et assimilables variées sont à privilégier dans les tous les projets d'aménagement.

- Les haies monospécifiques ainsi que l'utilisation d'essences exotiques invasives sont interdites.

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

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)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Les caractéristiques des voies et passages communs doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et 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)

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel
  Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.
  Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par la règle ci-dessus, les aménagements, les extensions modérées d'une construction ou installation existante et ses annexes de moins de 20m^2 à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accroître la quantité d'effluents domestiques.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

- 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)

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les divers dispositifs de type paraboles, ouvrages de climatisation, doivent être localisés de façon à être peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics, respecter les dispositions de règlement du secteur A de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier et celles de la charte UNESCO.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UB

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

Elle correspond au tissu urbain de faubourgs de la commune ; secteur B de l'AVAP à laquelle il convient de se référer (Règlement de l'AVAP - pièce 3E du PLU).

La zone UB est concernée :
- Par les zones règlementaires délimitées par le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Aube amont annexé au Plan Local d'Urbanisme ;
- Par l'AVAP de Bar-sur-Aube et correspond au secteur B de celle-ci ;
- Par des éléments de patrimoine paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique ;
- Ponctuellement, par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique ;
- 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 ;
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.

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)

- L'exploitation agricole et forestière sauf cas visés à l'article I-2 ci-après ;
- L'artisanat et commerce de détail sauf cas visés à l'article I-2 ci-après ;
- Le commerce de gros ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Parmi les services publics ou d'intérêt collectif : les dispositifs non admis en application de la charte UNESCO ;
- L'industrie sauf cas visés à l'article I-2 ci-après ;
- L'entrepôt ;
- Les centre de congrès et d'exposition ;
- Les dépôts de poids lourds et les garages collectifs de caravanes.

Sont également interdits :
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes ;
- L'installation de caravanes quelque en soit la durée ;
- Les dépôts de poids lourds et les garages collectifs de caravanes.

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

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

- L'exploitation agricole s'il s'agit de bâtiment complémentaire à une exploitation existante ;
- L'habitation ;
- Les commerces et activité de services dans le respect des dispositions du SCOT ci-après ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les bureaux ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- L'artisanat, l'industrie, à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec l'habitat en centre-ville et non soumis au régime des installation classée soumises à autorisation ;
- Les garages collectifs de véhicules à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un bâtiment, qu'ils ne constituent pas un dépôt de véhicules.

Dans l'espace commercial de centralité, 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 9), dans la limite de 300m^2 de surface de vente.

En dehors de l'espace commercial de centralité, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».

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 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire

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

- Sont uniquement autorisés les annexes telles que les abris de jardins, carports, piscines, et leurs locaux techniques…
- Les plantations existantes 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)

- Il convient de se référer au règlement du secteur B de l'AVAP, pièce 3E du dossier du PLU.

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

- Il convient de se référer au règlement du secteur B de l'AVAP, pièce 3E du dossier du PLU.

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

- Il convient de se référer au règlement du secteur B de l'AVAP, pièce 3E du dossier du PLU.

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

- Article non règlementé ; sauf disposition de composition des espaces du règlement du secteur B de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

- Dans la zone identifiée comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.
- 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 20% avec un maximum de 50 m^2 de la surface identifiée en espace « Jardins et vergers » de l'unité foncière selon la règle la plus favorable.
- Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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

- 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.
- Il convient de se référer au règlement du secteur B de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier.
- Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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)

- Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

- 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

- Il convient de se référer au règlement du secteur B de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier

- Les essences locales et assimilables variées sont à privilégier dans les tous les projets d'aménagement.

- Les haies monospécifiques ainsi que l'utilisation d'essences exotiques invasives sont interdites.

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

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

- Il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement en plus du garage couvert s'il existe.

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)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Les caractéristiques des voies et passages communs doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et 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)

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

<u>Eaux usées :</u>

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

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.
  Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.
  Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par la règle ci-dessus, les aménagements, les extensions modérées d'une construction ou installation existante et ses annexes de moins de 20m^2 à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accroître la quantité d'effluents domestiques.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

- 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)

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les divers dispositifs de type paraboles, ouvrages de climatisation, doivent être localisés de façon à être peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics, respecter les dispositions de règlement du secteur B de l'AVAP annexé au PLU pièce 3E du dossier et celles de la charte UNESCO.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UC

La zone UC est une zone urbaine mixte principalement résidentielle où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Elle correspond au tissu urbain le plus récent de la commune, le plus souvent par opérations d'aménagement du type lotissement.

Elle comprend un **secteur UCt** identifiant le site du camping en centre-ville.

La zone UC est concernée :

- Par le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Aube amont annexé au Plan Local d'Urbanisme ;
- Par le périmètre de protection du monument historique lié à l'Eglise Saint-Genêt de Proverville (commune limitrophe) ;
- Par des éléments de patrimoine paysager à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique ;
- Par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique ;
- 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 ;
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes ;
- Par le plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain de la colline Sainte-Germaine.

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 toute la zone, secteur UCt inclus :

- L'exploitation agricole et forestière sauf cas visés à l'article I-2 suivant ;
- L'artisanat et le commerce de détail sauf cas visés à l'article I-2 suivant ;
- L'industrie ;
- Le commerce de gros ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- L'entrepôt ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Parmi les services publics ou d'intérêt collectif : les dispositifs non admis en application de la charte éolienne UNESCO ;
- Les lieux de culte ;
- Les dépôts de poids lourds et les garages collectifs de caravanes ;
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes ;
- Les dépôts de poids lourds et les garages collectifs de caravanes.

Dans toute la zone, secteur UCt exclu :

- Les autres hébergements touristiques ;
- La restauration.
- Le logement sauf cas visé à l'article I-2

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

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

Dans toute la zone secteur UCt exclu :

- L'exploitation agricole s'il s'agit de bâtiment complémentaire à une exploitation existante ;
- L'habitation ;
- Les commerces et activité de services sauf cas visés au I-1 et dans le respect des dispositions du SCoT ci-après ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les bureaux ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- L'artisanat, l'industrie, à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec l'habitat et non soumis au régime des installation classée soumises à autorisation ;
- Les garages collectifs de véhicules à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un bâtiment, qu'ils ne constituent pas un dépôt de véhicules.

Dans le secteur UCt uniquement :

- Les autres hébergements touristiques ;
- La restauration ;
- Le logement s'il s'agit d'un logement nécessaire à la direction ou au gardiennage des activités autorisées s'il s'agit de l'extension ou d'une annexe d'un logement existant.

En dehors de l'espace commercial de centralité, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition page 9) ou les activités de type « vente directe ».

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 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire.

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

- Sont uniquement autorisés les annexes telles que les abris de jardins, carports, piscines, et leurs locaux techniques… ;
- Les plantations existantes 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.

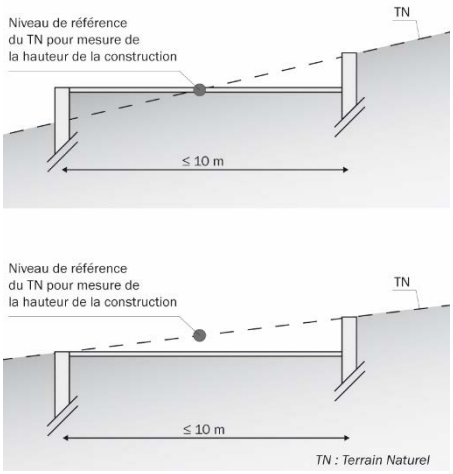
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

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

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

Note :
La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximale des constructions est limitée à R+4 avec une hauteur maximale de 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.

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

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.
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 en retrait minimum de 5 mètres et maximum de 20 mètres.

2. Les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et 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.
Les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

1. Les constructions principales doivent être implantées :
   - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
   - soit en retrait d'au moins 3 m.

2. Les constructions et aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les annexes de moins de 20 m^2 au sol et de moins de 3.50 m de hauteur totale, peuvent réduire ce recul à 1m s'il existe une haie entre l'édifice et la limite séparative et si elles ne comportent pas de baie face à la limite séparative.

3. Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 2 m margelle comprise.

4. Les extensions modérées de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

1. Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

2. La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 4 m.

3. Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

Sur l'ensemble de la surface de l'unité foncière (hors surface identifiées au titre de l'article L151-19 CU), l'emprise au sol des constructions**,** ne peut excéder 50%.

Il n'est pas fixé de règle pour :
- les services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction, la réhabilitation et les extensions de logements sociaux dans le cadre de réhabilitation et restructuration d'ensemble.

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.

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 30% de la surface identifiée en espace « Jardins » ou 50 m^2 selon la règle la plus favorable.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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 de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

Peuvent s'exonérer des règles ci-après, à condition que cela ne conduise pas à conserver ou à créer une situation portant une atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m^2 de surface au sol et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux.

2. Les vérandas, les couvertures des piscines et les serres.

3. Pour affirmer une architecture de style contemporain :
   - Les services publics ou d'intérêt collectif ;
   - Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment ;
   - Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale…

4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

5. Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
   - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante ;
   - S'adapter à la construction existante.

2. Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre 2 pans minimum de pente comprises entre 35° et 45°.

Les couvertures seront de tons rouges vieillis et anthracites.

3. Aspect des matériaux et couleurs :

Sauf pour les matériaux conçus pour rester apparents, les murs doivent être soit enduits, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques …, soit en appareillage de pierres sèches …

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit.

4. Clôtures en façade sur rue :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m.
Les clôtures en murs pleins sont interdites.
La clôture doit être constituée au choix :
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses…) ; dans ce cas, les deux côtés du muret doivent être traités.
- D'un grillage ou de panneaux grillagés doublés ou non d'une haie vive.

- D'une haie vive constituée d'essences végétales assimilables.

Les murs pleins, lorsqu'ils existent, pourront être réhabilités, confortés ou étendus.

Les murets doivent être soit enduits, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques ..., soit en appareillage de pierres sèches ...
En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Dans tous les cas, il convient de se référer à la fiche-outil du SCoT des Territoires de l'Aube « La clôture et le jardin » en annexe

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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)

Au moins 20% de la surface du terrain doit être aménagé en espace planté ou engazonné.

Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

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

II-3-b- Aménagement paysager

Dans les opérations d'ensemble :

- Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m^2 du terrain d'assiette de l'opération.
- Les essences locales et assimilables variées sont à privilégier dans les tous les projets d'aménagement.
- Les haies monospécifiques ainsi que l'utilisation d'essences exotiques invasives sont interdites.

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

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement.

Ratios minimaux :

Constructions à usage d'habitation :
- il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 d'emprise au sol affectée à l'habitat dans le cadre de logement collectif,

- il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement en plus du garage couvert s'il existe.

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)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Les caractéristiques des voies et passages communs doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et 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)

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Eaux usées :

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

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

  Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.
  Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par la règle ci-dessus, les aménagements, les extensions modérées d'une construction ou installation existante et ses annexes de moins de 20m^2 à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accroître la quantité d'effluents domestiques.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

- 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)

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les divers dispositifs de type paraboles, ouvrages de climatisation, doivent être localisés de façon à être peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics, et celles de la charte photovoltaïque UNESCO.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UE

La zone UE est une zone urbaine principalement destinée aux activités de loisirs, de sports et à la déchetterie.

La zone UE est concernée :

- Par les zones règlementaires délimitées par le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Aube amont annexé au Plan Local d'Urbanisme ;
- Par le périmètre de protection du monument historique lié à l'Eglise Saint-Genêt de Proverville (commune limitrophe) ;
- Par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique ;
- 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 ;
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière ;
- D'habitation sauf cas visés à l'article I-2 ;
- De commerces et activités de service ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacle ;
- Lieux de cultes ;
- D'autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

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

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

Sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination d'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^2 maximum par construction et sous conditions d'être intégrée dans le volume des constructions d'activités.

Sont également autorisées :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilées ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public.

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.

Les logements de gardiennage devront être compris dans le volume des bâtiments.

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

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans les espaces identifiés comme zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.

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 30% de la surface identifiée en espace « Jardins » ou 50 m^2 selon la règle la plus favorable.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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.

2. Forme des toitures et des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage à travers leur composition architecturale, leur volume et leurs proportions en termes de bâti et de toiture.

3. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

4. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage.
- Les éléments pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boite aux lettres, portail...).
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,50 mètres.
- Ces 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.).

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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)

Au moins 20% de la surface du terrain doit être aménagé en espace planté ou engazonné.

Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

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

II-3-b- Aménagement paysager

Dans les opérations d'ensemble :

Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m^2 du terrain d'assiette de l'opération.

Les essences locales et assimilables variées (pas de haies monospécifiques) sont à privilégier dans les tous les projets d'aménagement.

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

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

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

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

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

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Les caractéristiques des voies et passages communs doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et 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)

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

<u>Eaux usées :</u>

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

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

  Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.
  Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par la règle ci-dessus, les aménagements, les extensions modérées d'une construction ou installation existante et ses annexes de moins de 20m^2 à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accroître la quantité d'effluents domestiques.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

- 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)

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les divers dispositifs de type paraboles, ouvrages de climatisation, doivent être localisés de façon à être peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics, et celles de la charte photovoltaïque UNESCO.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UX

La zone UX est une zone urbaine destinée principalement à l'accueil des activités économiques non nuisantes, à vocation de commerces, de services et tertiaire.

La zone UX est concernée :

- Par les zones règlementaires délimitées par le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Aube amont annexé au Plan Local d'Urbanisme ;
- Très ponctuellement, par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique ;
- 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 ;
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.

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

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

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

- D'exploitation agricole et forestière ;
- D'habitation, sauf cas visé à l'article I-2 ;
- De cinéma ;
- D'autres hébergements touristiques ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de service public sauf cas visés à l'article I-2 ;
- Les autres activités primaires, secondaires ou tertiaire sauf cas visés à l'article I-2.

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

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

- 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 et sous conditions d'être intégrée dans le volume des constructions d'activités ;
- De commerces et activités de services sauf cas visés au I-1 ;
- De locaux techniques et industriels des administrations publique ou assimilées ;
- Des établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ;
- De bureaux ;
- Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de construction et travaux d'aménagement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

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

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

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

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

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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.
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

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

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

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

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

Les constructions ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être édifiés en limite ou en retrait de cette limite avec un recul d'au moins un mètre.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'emprise totale de l'unité foncière.

L'emprise des surfaces imperméabilisées est limitée à 80% de l'emprise totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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 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 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.

2. Forme des toitures et des constructions :
- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage à travers leur composition architecturale, leur volume et leurs proportions en termes de bâti et de toiture.
- Les enseignes doivent être intégrées dans le gabarait du bâtiment et être non lumineuses.

3. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les tons des murs doivent s'intégrer dans l'environnement en utilisant les tons suivants et tels que présentés en **annexe au présent règlement – Nuancier conseil du SCoT des Territoire de l'Aube** :

- des tons chauds : les ocres et les bruns,
- des tons froids : les verts et les bleus,
- des tons neutres : les beiges et les gris.

4. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage de ton foncé, doublé ou non de haie d'essences variées.
- Les éléments pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boite aux lettres, portail...).
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,5 mètres.
- Ces 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.).

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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)

Au moins 20% de la surface du terrain doit être aménagé en espace planté ou engazonné.

Les essences locales et assimilables variées (pas de haies monospécifiques) sont à privilégier dans les tous les projets d'aménagement.

Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

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

10 % de l'unité foncière doit être conservée en tant qu'espace vert de pleine terre.

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

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques par la réalisation d'aires de stationnement.

Ratios minimaux :

Constructions à usage de commerce :
- Il n'est pas fixé d'obligation pour la création dans une construction existante.
- Dans les constructions nouvelles, il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de vente affectée au commerce.

Les autres constructions à usage d'activité économique :
- 2 places pour 50 m^2 d'emprise au sol.

Exemption :
Les obligations définies ci-dessus peuvent ne pas être respectées, en tout ou en partie pour :
- l'aménagement ou l'extension modérée sans changement de destination,
- l'aménagement ou l'extension modérée pour la création de logement,
- pour les annexes de moins de 20 m^2.

A condition :
- qu'il ne soit pas possible de réaliser les stationnements sans porter atteinte aux bâtiments existants et devant être conservés,
- que le projet ne réduise pas les possibilités de stationnement préexistantes sur la parcelle.

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)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Les caractéristiques des voies et passages communs doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et 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)

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Eaux usées :

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

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.
  Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.
  Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par la règle ci-dessus, les aménagements, les extensions modérées d'une construction ou installation existante et ses annexes de moins de 20m^2 à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accroître la quantité d'effluents domestiques.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

- 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)

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les divers dispositifs de type paraboles, ouvrages de climatisation, doivent être localisés de façon à être peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics, et celles de la charte photovoltaïque UNESCO.

Titre II.

Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UY

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

La zone UY est concernée :

- Par les zones règlementaires délimitées par le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Aube amont annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Ponctuellement, par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique.
- 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.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.

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)

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article I-2.

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

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

- Les activités liées à l'exploitation agricole, s'il s'agit de la transformation de produits viticole ;
- 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 et sous conditions d'être intégrée dans le volume des constructions d'activités ;
- D'artisanat et le commerce de détail à l'exception du commerce au sens du SCoT (selon définition page 9),
- De commerce de gros ;
- Des équipements d'intérêt collectif et de service publics ;
- D'industrie ;
- D'entrepôts.

Pour les activités de commerces existantes, l'extension des bâtiments existant est possible dans la limite de 10% supplémentaire par rapport à l'existant.

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

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

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

Note :

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

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

Les constructions de moins de 5 m de hauteur et les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiés sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m.

Toutefois, peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)
Note :
Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Les constructions de moins de 5 m de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m

Toutefois :
- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m en limite avec une parcelle en zone d'habitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent réduire ce retrait à 1 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 m.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'emprise totale de l'unité foncière.

L'emprise des surfaces imperméabilisées est limitée à 80% de l'emprise totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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 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 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.

2. Forme des toitures et des constructions :
- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le paysage à travers leur composition architecturale, leur volume et leurs proportions en termes de bâti et de toiture.

3. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les tons des murs doivent s'intégrer dans l'environnement en utilisant les tons suivants et tels que présentés en **annexe au présent règlement- nuancier conseil du SCoT des Territoires de l'Aube** :

- des tons chauds : les ocres et les bruns,
- des tons froids : les verts et les bleus,
- des tons neutres : les beiges et les gris.

4. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillage de ton foncé, doublé ou non de haie d'essences variées.
- Les éléments pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boite aux lettres, portail...).
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 3 mètres.
- Ces 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.).

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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)

Au moins 20% de la surface du terrain doit être aménagé en espace planté ou engazonné.

Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

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

10 % de l'unité foncière doit être conservée en tant qu'espace vert de pleine terre.

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

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques par la réalisation d'aires de stationnement.

Ratios minimaux :

Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements à réaliser doivent, en outre, être respectées :

Constructions à usage d'habitat : il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de d'emprise au sol affectée à l'habitat.

Constructions à usage de commerce :
- Il n'est pas fixé d'obligation pour la création dans une construction existante.
- Dans les constructions nouvelles, il sera aménagé au moins 1 place de stationnement 50 m^2 de surface plancher de vente affectée au commerce.

Les autres constructions à usage d'activité économique :
- 2 places pour 50 m^2 d'emprise au sol.

Exemption :

Les obligations définies ci-dessus peuvent ne pas être respectées, en tout ou en partie pour :
- l'aménagement ou l'extension modérée sans changement de destination
- l'aménagement ou l'extension modérée pour la création de logement
- pour les annexes de moins de 20 m^2

A condition :
- qu'il ne soit pas possible de réaliser les stationnements sans porter atteinte aux bâtiments existants et devant être conservés
- que le projet ne réduise pas les possibilités de stationnement préexistantes sur la parcelle.

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)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Les caractéristiques des voies et passages communs doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et 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)

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert, doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.
  Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.
  Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par la règle ci-dessus, les aménagements, les extensions modérées d'une construction ou installation existante et ses annexes de moins de 20m^2 à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accroître la quantité d'effluents domestiques.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

- 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)

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les divers dispositifs de type paraboles, ouvrages de climatisation, doivent être localisés de façon à être peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics, et celles de la charte photovoltaïque UNESCO.

Titre III.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future dédiée au développement de l'habitat.

Elle 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.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.

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)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles identifiées à l'article I-2.

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

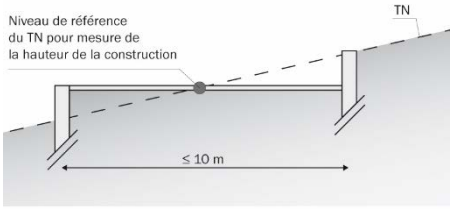
- L'habitation ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

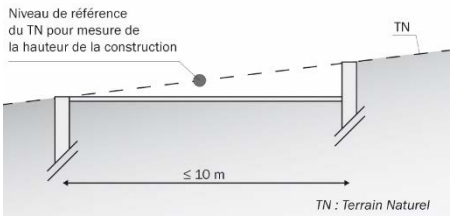
Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

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

Note :
La hauteur d'une construction ou d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau de référence précisé au règlement (faîtage, égout du toit, acrotère ...) et le niveau du sol naturel à l'aplomb avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.



En cas de terrain en pente, le niveau du terrain naturel à prendre en compte est le niveau moyen du terrain par tranche de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.



1. La hauteur maximale des constructions est limitée à R+4 avec une hauteur maximale de 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.

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

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (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.
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 en retrait minimum de 5 mètres et maximum de 20 mètres.

2. Les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et constructions et installations à destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et 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.
Les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

1. Les constructions principales doivent être implantées :
   - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
   - soit en retrait d'au moins 3 m.

2. Les constructions et aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les annexes de moins de 20 m^2 au sol et de moins de 3.50 m de hauteur totale, peuvent réduire ce recul à 1m s'il existe une haie entre l'édifice et la limite séparative et si elles ne comportent pas de baie face à la limite séparative.

3. Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 2 m margelle comprise.

4. Les extensions modérées de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

1. Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes.

2. La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 4 m.

3. Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

Sur l'ensemble de la surface de l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions**,** ne peut excéder 50%.

Il n'est pas fixé de règle pour :
- les services publics et d'intérêt collectif.

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 de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

Peuvent s'exonérer des règles ci-après, à condition que cela ne conduise pas à conserver ou à créer une situation portant une atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m^2 de surface au sol et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux.

2. Les vérandas, les couvertures des piscines et les serres.

3. Pour affirmer une architecture de style contemporain :
   - Les services publics ou d'intérêt collectif.
   - Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment.
   - Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale…

4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

5. Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
   - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
   - S'adapter à la construction existante.

2. Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre 2 pans minimum de pente comprises entre 35° et 45°.

Les couvertures seront de tons rouges vieillis et anthracites.

3. Aspect des matériaux et couleurs :

Sauf pour les matériaux conçus pour rester apparents, les murs doivent être soit enduits, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques …, soit en appareillage de pierres sèches …

L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit.

4. Clôtures en façade sur rue :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m.
Les clôtures en murs pleins sont interdites.
La clôture doit être constituée au choix :

- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses…) ; dans ce cas, les deux côtés du muret doivent être traités,
- d'un grillage ou de panneaux grillagés doublés ou non d'une haie vive,
- d'une haie vive constituée d'essences végétales assimilables.

Les murs pleins, lorsqu'ils existent, pourront être réhabilités, confortés ou étendus.

Les murets doivent être soit enduits, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques ..., soit en appareillage de pierres sèches ...
En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Dans tous les cas, il conviendra de se référer à la fiche-outil « La clôture et le jardin » du SCoT des Territoires de l'Aube telle qu'elle est annexée au présent règlement.

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

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

Au moins 20% de la surface du terrain doit être aménagé en espace planté ou engazonné.

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

II-3-b- Aménagement paysager

Dans les opérations d'ensemble :

- Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 1000 m^2 du terrain d'assiette de l'opération.
- Les essences locales et assimilables variées sont à privilégier dans les tous les projets d'aménagement.
- Les haies monospécifiques ainsi que l'utilisation d'essences exotiques invasives sont interdites.

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement.

Ratios minimaux :

Constructions à usage d'habitation :
- il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 d'emprise au sol affectée à l'habitat dans le cadre de logement collectif,
- il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement en plus du garage couvert s'il existe.

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)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Les caractéristiques des voies et passages communs doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et 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)

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Eaux usées :

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

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

  Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.
  Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par la règle ci-dessus, les aménagements, les extensions modérées d'une construction ou installation existante et ses annexes de moins de 20m^2 à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accroître la quantité d'effluents domestiques.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

- 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)

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les divers dispositifs de type paraboles, ouvrages de climatisation, doivent être localisés de façon à être peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics, et celles de la charte photovoltaïque UNESCO.

Titre IV.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

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

La zone A comprend un **secteur An,** identifiant les secteurs cultivés pour la vigne rendus inconstructibles.

La zone A est concernée :

- Par les zones règlementaires délimitées par le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Aube amont annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Par le périmètre de protection du monument historique lié à l'Oppidum de la Colline Sainte-Germaine.
- Par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique.
- 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.
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes.
- Par le plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain de la colline Sainte-Germaine.

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 le secteur An :

- Les changements de destination et les constructions et installations.

Dans toute la zone A, secteur An exclu :

- Les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.
- Les parcs éoliens.

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

Dans la zone A uniquement (secteur An exclu), seuls sont admis :

- Les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole :
  - les logements et leurs annexes nécessaires aux activités et élevages dit « sensibles »,
  - les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes,
  - les activités touristiques liés à la diversification de l'activité agricole,
  - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
- 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^2.
- Les annexes des habitations existantes (garages, abris de jardins, piscines…) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m^2 par habitation existante.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publique ou assimilées.

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 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire.

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

- Les plantations existantes 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.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faitage.

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

Note :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

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

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

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

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à toutes les emprises publiques.

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

Note :

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

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 5 m.

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

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à moins de 30 mètres celles-ci.

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Les extensions des habitations existantes sont limitées à 50 m^2.
L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m^2 d'emprise au sol cumulée.

Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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 de style très marqué et d'inspiration étrangère à la région champenoise ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement proche sont interdites.

Peuvent s'exonérer des règles ci-après, à condition que cela ne conduise pas à conserver ou à créer une situation portant une atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m^2 de surface au sol et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux.

2. Les vérandas, les couvertures des piscines et les serres.

3. Pour affirmer une architecture de style contemporain :
   - Les services publics ou d'intérêt collectif.
   - Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment.
   - Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale…

4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

5. Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
   - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
   - S'adapter à la construction existante.

Dans tous les cas, il convient de se référer à la fiche outil-outil du SCoT des Territoires de l'Aube « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage »

2. Forme des toitures :

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans essentiellement entre 35° et 45°.
Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile.
Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositif d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, …).

3. Aspect des matériaux et couleurs :

Les murs doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiement de pierres, briques, soit en appareillage de pierre sèches.
L'emploi à nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit tant en construction qu'en clôture.

4. Clôtures :

Les clôtures de murs pleins sont interdites.
Il convient de se référer à la fiche outil du SCoT annexée au titre VIII du présent règlement.
Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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)

- Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

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

II-3-b- Aménagement paysager

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

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

- Les essences locales et assimilables variées sont à privilégier dans les tous les projets d'aménagement.
- Les haies monospécifiques ainsi que l'utilisation d'essences exotiques invasives sont interdites.

Concernant les aménagements paysagers et les clôtures, Il convient de se référer à la fiche outil du SCoT annexée au titre VIII du présent règlement.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement.

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)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Les caractéristiques des voies et passages communs doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à préserver. Ils doivent permettre une continuité des cheminements piéton et cycles. La création de nouveaux accès véhicules depuis les voies et cheminements identifiés est interdite

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et 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)

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Eaux usées :

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

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

  Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.
  Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par la règle ci-dessus, les aménagements, les extensions modérées d'une construction ou installation existante et ses annexes de moins de 20m^2 à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accroître la quantité d'effluents domestiques.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

- 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)

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les divers dispositifs de type paraboles, ouvrages de climatisation, doivent être localisés de façon à être peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics, et celles de la charte photovoltaïque UNESCO.

Titre V.

Dispositions applicables aux zones naturelles

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.

La zone N comprend un secteur Ne dédié aux activités de la déchèterie.

La zone N est concernée :

- Par les zones règlementaires délimitées par le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Aube amont annexé au Plan Local d'Urbanisme ;
- Par le périmètre de protection du monument historique lié à l'Oppidum de la Colline Sainte-Germaine ;
- Par des espaces boisés classés, tels que délimités sur le règlement graphique ;
- Par les zones à dominante humide définies par la DREAL telles que délimitées sur le règlement graphique ;
- 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 ;
- Par le risque inondation liées à des remontées de nappes ;
- Par le plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain et chute de blocs de la colline Sainte-Germaine ;
- Par le périmètre de protection du captage d'eau potable.

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)

- Les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.
- Les parcs éoliens.

Dans le secteur de protection du captage d'eau, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires à la gestion de l'eau potable.

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

Dans la zone N uniquement, secteur Ne exclu, sont autorisés :

- 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^2 ;
- Les annexes des habitations existantes (garages, abris de jardins, piscines…) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m^2 par habitation existante.

Dans la zone N, secteur Ne inclus :

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

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 20% de la surface de l'unité foncière et sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire.

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

- Sont uniquement autorisés les annexes telles que les abris de jardins, carports, piscines, et leurs locaux techniques…
- Les plantations existantes 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.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m au faitage.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faitage.

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

Note :
L'alignement au sens du présent règlement désigne :
- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

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

Les constructions autorisées et les annexes doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 m.

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau.

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

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

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 5 m.

Dans le secteur Ne uniquement :
Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives.

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

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à moins de 30 mètres celles-ci.

Dans le secteur Ne uniquement :
La distance entre deux constructions non contiguës doit être de 3 m minimum

II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans la zone N, secteur Ne exclu :
Les extensions des constructions à destination d'habitation sont limitées à 50 m^2.

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes, à destination d'habitation, est limitée à 50 m^2 d'emprise au sol cumulée.

Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

Dans le secteur Ne uniquement :
L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface totale du secteur.

Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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

- Concernant la qualité des constructions à destination d'habitation, il convient de se référer aux exigences exprimées dans le règlement de la zone UC,
- Dans les secteurs concernés par l'application du PPRI, il conviendra, dans tous les cas de se référer aux dispositions du document tel qu'il est annexé au PLU.

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)

- Dans les espaces classés en zone à dominante humide « par diagnostic » (telles que reportées au règlement graphique), 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisés.

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

II-3-b- Aménagement paysager

Dans les secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique :
- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

- Les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.
- Les essences locales et assimilables variées sont à privilégier dans les tous les projets d'aménagement.
- Les haies monospécifiques ainsi que l'utilisation d'essences exotiques invasives sont interdites.

- Concernant les aménagements paysagers et les clôtures, Il convient de se référer à la fiche outil du SCoT annexée au présent règlement.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement.

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)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Les caractéristiques des voies et passages communs doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à préserver. Ils doivent permettre une continuité des cheminements piéton et cycles. La création de nouveaux accès véhicules depuis les voies et cheminements identifiés est interdite.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à un passage commun.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes telles que remises et abris de jardin,
- aux constructions et 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)

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

<u>Eaux usées :</u>

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

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

  Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par la règle ci-dessus, les aménagements, les extensions modérées d'une construction ou installation existante et ses annexes de moins de 20m^2 à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accroître la quantité d'effluents domestiques.

Eaux pluviales :

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

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique. Dans tous les cas aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau d'assainissement collectif.

- 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)

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique est exigée sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

- Les divers dispositifs de type paraboles, ouvrages de climatisation, doivent être localisés de façon à être peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics, et celles de la charte photovoltaïque UNESCO.

Titre VI.

Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer Art.L.113-1 et suivants

LES ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier 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.

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

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par les figurés ci-dessous sur le plan de zonage.

 Jardins, vergers et boisements  Parcs et espaces publics

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

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

Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

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 (haies, 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.

Annexes :

Fiches outils du SCoT

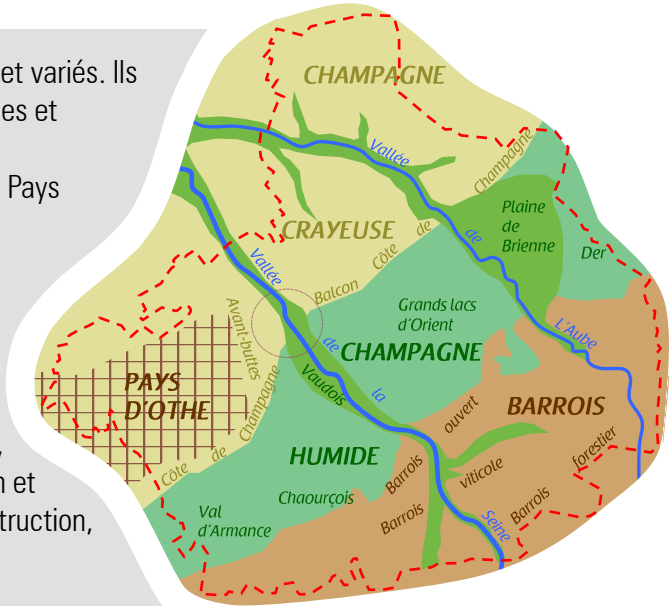
Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

2018

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.

Choisir un site et orienter un bâtiment

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



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.



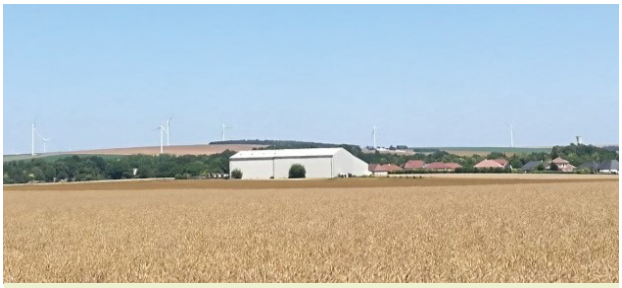
Une orientation adaptée permet un toit photovoltaïque

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.

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

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

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



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



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

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

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

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

Pour tous les bâtiments agricoles ou viticoles

Pour les gros volumes isolés en couleur unique

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

- **Le bois :** Il évoque l'environnement, le bien-être. Naturel, c'est le matériau qui s'intègre le mieux dans le paysage. Il résiste mieux au feu que la plupart des matériaux, ne se dégrade pas rapidement, se patine et ne réfléchit pas la lumière. Il s'avère économique à long terme et peut bénéficier à l'économie locale.
- **Le fibrociment** : Généralement utilisé en couverture, il est moins sonore que l'acier et plus isolant. Il présente l'avantage de pouvoir se peindre dans une large gamme de teintes (privilégier les bruns rouges vus page 3). Il offre même la possibilité de pouvoir être recouvert de tuile ronde (de récupération) dans le nord-est du territoire où la tuile romaine est présente.



- **Le bac acier :** En couverture ou en bardage. Contrairement aux matériaux traditionnels locaux qui présentent des textures et des nuances, qui se patinent, grisent, ce matériau moderne très utilisé est lisse, monochrome et n'évolue pas, voire pâlit. C'est pourquoi il faudra choisir, dès le début, une teinte plus foncée, rabattue (mêlée de gris) et mate, d'autant plus que sur un nuancier à fond blanc le produit n'apparaît pas aussi clair qu'il le sera au sein du paysage. Choisir sur site ou à l'aide d'une photographie.
- **Le béton** : Généralement en parpaings, il présente une bonne solidité à coût raisonnable mais un piètre aspect de finition. Il devra être bardé ou enduit (dans les teintes vues précédemment).
- **Les matériaux traditionnels :** Ils présentent une large palette qui révèle la richesse des terroirs de l'Aube. On notera la terre, le sable, la pierre calcaire, la terre cuite (brique et tuile) et surtout le bois autrefois privilégié pour le bâti agricole. L'utilisation de ces matériaux permet aux bâtiments de se rattacher aux patrimoines des territoires. Ces matériaux, parfois onéreux, peuvent n'être utilisés que ponctuellement ou revisités (soubassement, bardage partiel, gabions de pierres sèches…).

Les bâtiments viticoles

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

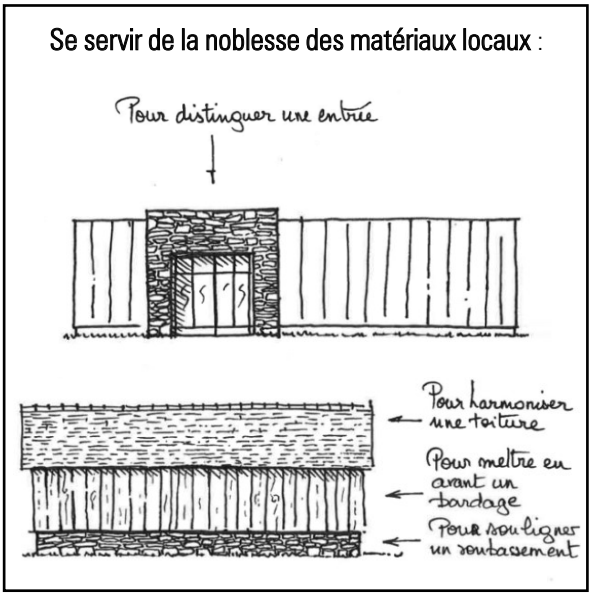


Le bardage bois s'intègre bien dans le paysage. Ici, dans le cas de bâtiments de stockage.

Pensez-y !

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

Se servir de la noblesse des matériaux locaux :



Principe à retenir

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

Accompagner le bâti agricole par le végétal

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

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



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



S'adapter au contexte

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

Principe à retenir

Dans un contexte de paysage ouvert, sur un site dépourvu de végétaux, il convient de 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

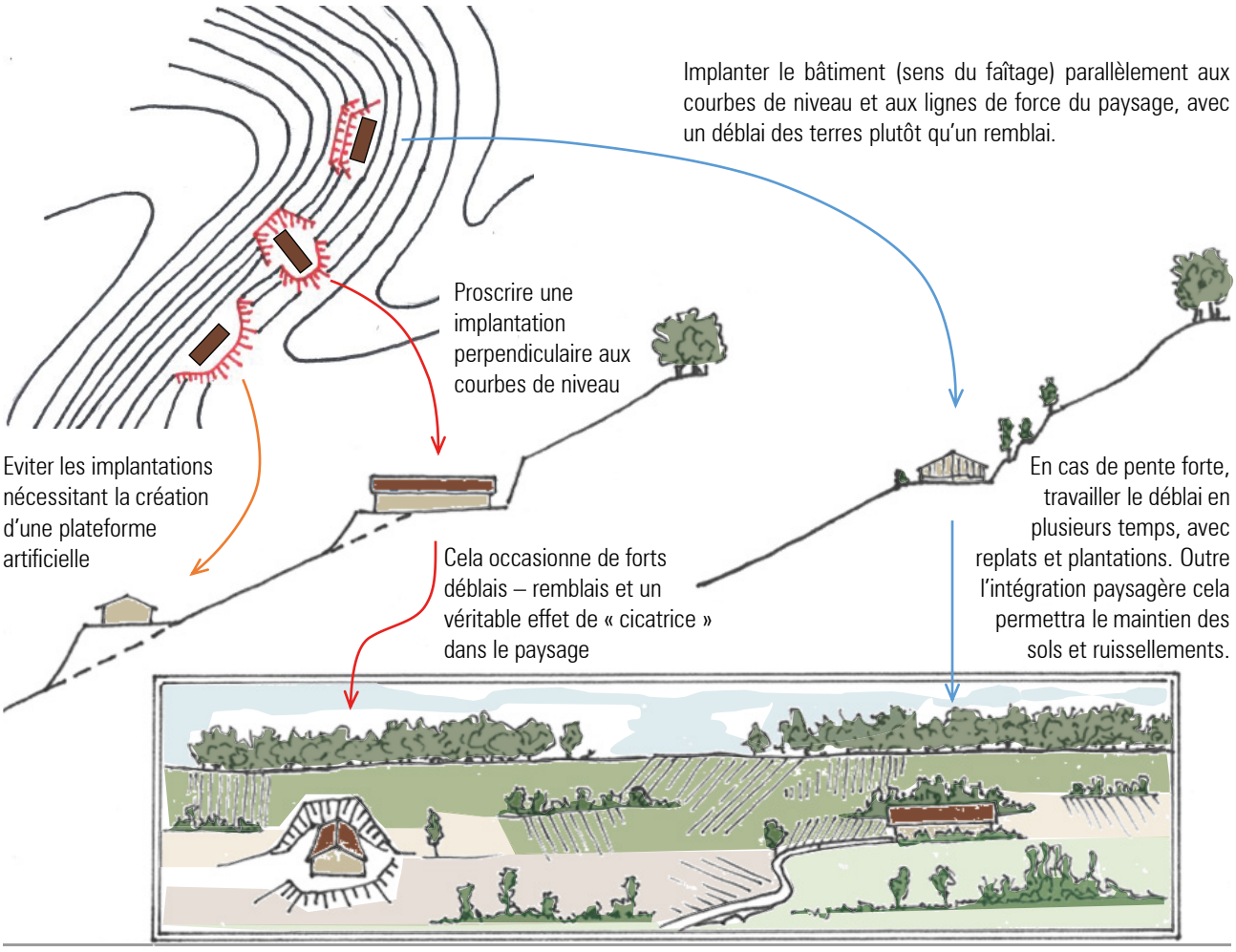
Dans les Territoires de l'Aube, le relief doux dans l'ensemble présente moins de contraintes que dans les régions montagneuses. Même s'il existe quelques variations vigoureuses (notamment dans le Barrois, le Pays d'Othe et aux abords des vallées), **la problématique du relief peut facilement être évitée** 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.



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

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

Si une implantation en pente ne peut être évitée :



Les dimensions idéales pour un bâtiment bien intégré

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

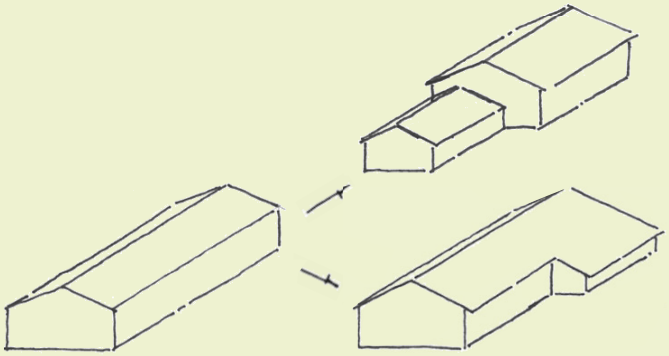
- Limiter la hauteur d'un bâtiment pour réduire son impact visuel.
- Limiter la longueur, préférer une répartition des besoins entre deux bâtiments ou **décomposer le volume** de la construction pour éviter une balafre dans le paysage et des terrassements.
- Opter pour une toiture à deux versants avec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

Décomposer un volume pour le rendre moins « massif »



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

Photo : GIPEBLOR



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



A éviter



A privilégier

S'adapter au contexte

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

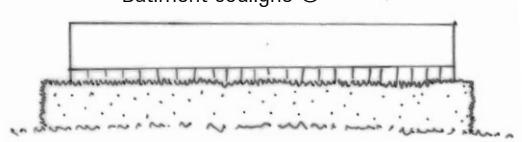
Principe à retenir

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

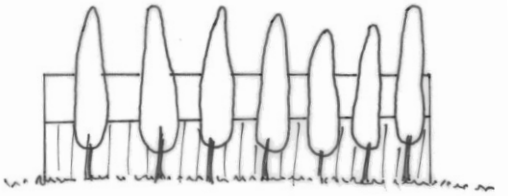
Fausses bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :
Chercher à cacher un bâtiment (haie taillée rectiligne d'une seule espèce)

Bâtiment souligné ☹

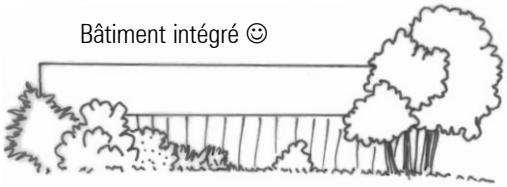


Bâtiment signalé ☹



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

Bâtiment intégré ☺



Tenter de se raccrocher à la trame paysagère existante ☺



Dessin : CAUE Rhône

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





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



Photo : CAUE, Jura



Photo : Chambre d'agriculture 41

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

SYNDICAT D'ÉTUDE, DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION TROYENNE
28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : www.syndicatdepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

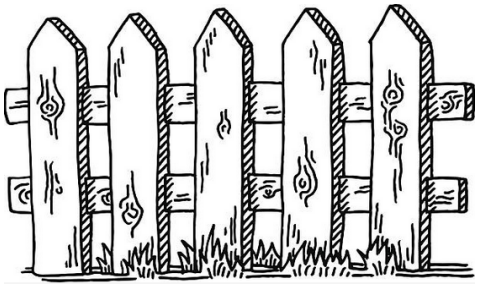
SYNDICAT DEPART

FICHE OUTILS 06-2020 L'INTÉGRATION DU BÂTI AGRICOLE ET VITICOLE DANS LE PAYSAGE
CONCEPTION GRAPHIQUE / IMPRESSION : ENVIEDUNSITE.FR

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

2020

La clôture et le jardin



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

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

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

p.2 **Les particularités des territoires de l'Aube** : Nos villes et villages sont héritiers de spécificités qui forgent leurs identités et apportent des réponses à des préoccupations toujours actuelles comme maintenir la biodiversité ou prendre en compte divers risques et nuisances. Il s'agit de savoir les lire pour préserver l'originalité et la qualité d'un cadre de vie et ne pas ignorer des solutions qui sont sous nos yeux.

p.4 **La clôture**, par sa situation en limite de l'espace public, répond à un double impératif de délimitation ou sécurisation de la propriété mais aussi de qualité et d'harmonie de l'espace commun.

p.6 **Les jardins et vergers** ou plus généralement l'aménagement des abords des constructions recouvrent à la fois un enjeu personnel, afin de profiter au mieux de son terrain, et un enjeu collectif afin de maintenir ce qui fait l'agrément d'un village, d'un bourg ou d'une ville.

La clôture et le droit

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

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

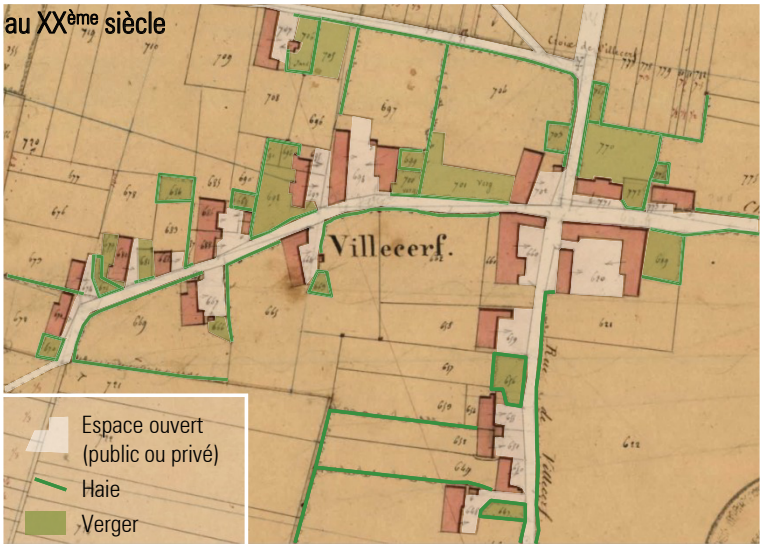
Il est donc **nécessaire de se renseigner en mairie** pour connaître la réglementation en vigueur dans la commune.

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





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

Au XIXème, 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.**



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

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.



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

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

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.



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

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.



Un village Barrois niché dans le relief et les vergers

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

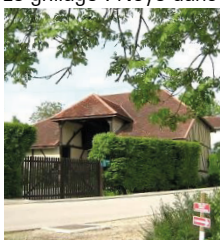
Un terroir, deux ambiances





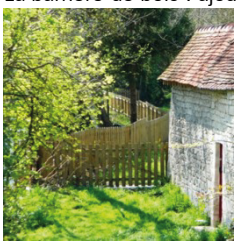
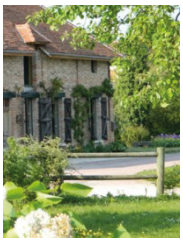
La clôture : Comment choisir

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





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


La grille métallique : sans ou avec mur bahut

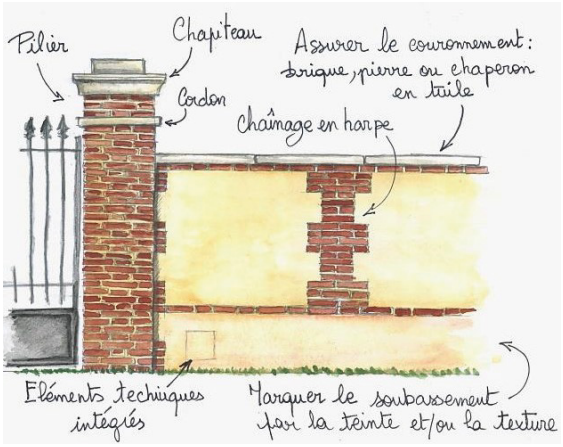



Comme tout projet, une clôture nécessite d'abord d'observer le contexte dans lequel on s'inscrit. S'il existe déjà une clôture ancienne : haie champêtre, mur de pierre sèche…, il convient de la **conserver ou la remettre en état** dans ses dispositions d'origine. En effet une clôture de cette qualité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

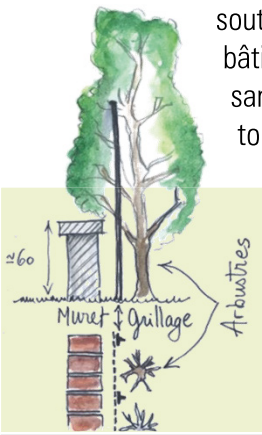
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

Comme nous l'avons vu, **la simplicité et le végétal** jouent une place importante en Champagnes. 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).

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



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



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

Pensez-y !

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



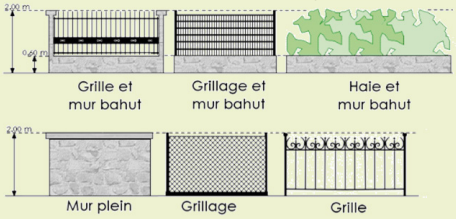
La clôture : Assurer l'harmonie

Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espace 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 boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisée.

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



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



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

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

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

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

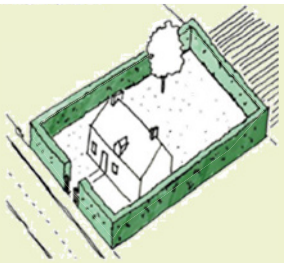
Pour maintenir la qualité des entrées du village, il est demandé : *« Lorsque la limite de propriété est située en limite d'une zone agricole ou naturelle, sa clôture sera simple et constituée d'une haie végétale doublée ou non de grille ou grillage ».*

Les jardins et vergers : Traiter les abords de sa maison

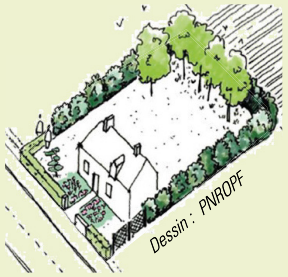
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès 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 cœurs d'îlots verts** dans les tissus bâtis plus constitués. Au-delà de la qualité du cadre de vie offert, ces ensembles constituent des continuités écologiques et parfois des réserves pour une petite faune (notamment les oiseaux). Ils jouent un rôle dans l'infiltration de l'eau et la lutte contre le réchauffement en maintenant la fraicheur 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 fraicheur, filtre les particules et fixe les polluants.

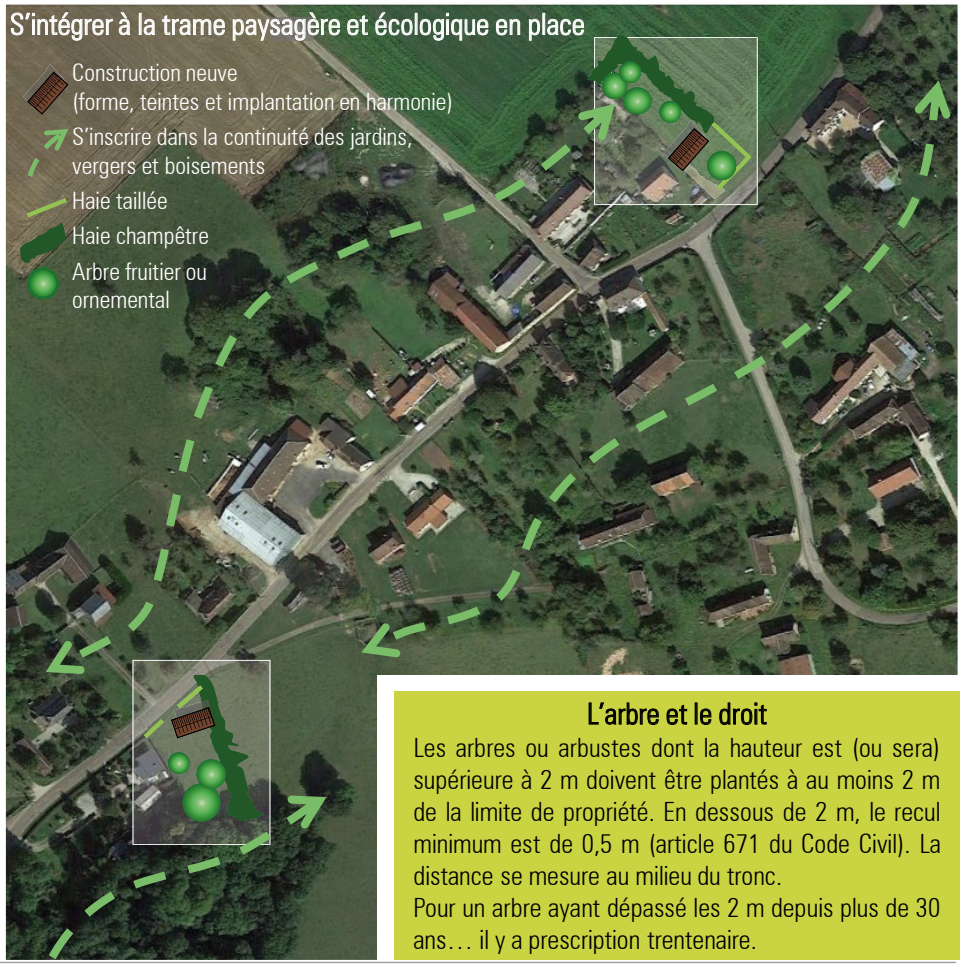
Pour vos haies et plantations, les essences locales sont les mieux adaptées à nos terroirs. Des listes ou guides comme celui du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pourront vous guider dans vos choix.



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 fraicheur, héberger les oiseaux….



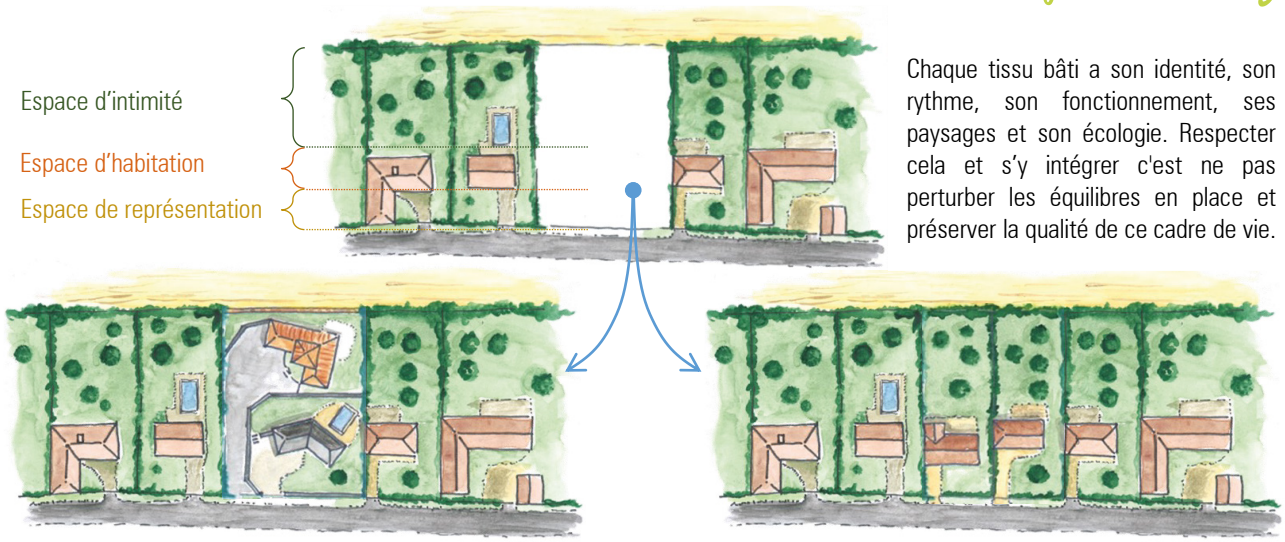
L'arbre et le droit

Les arbres ou arbustes dont la hauteur est (ou sera) supérieure à 2 m doivent être plantés à au moins 2 m de la limite de propriété. En dessous de 2 m, le recul minimum est de 0,5 m (article 671 du Code Civil). La distance se mesure au milieu du tronc.

Pour un arbre ayant dépassé les 2 m depuis plus de 30 ans… il y a prescription trentenaire.

Les fiches outils du SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

Les jardins et vergers : Un enjeu collectif



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

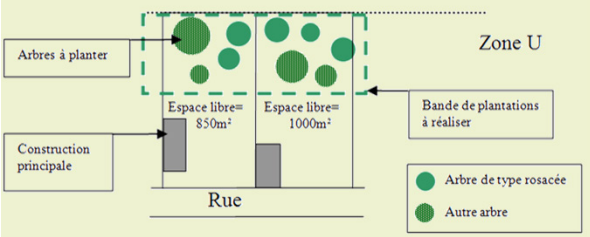
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrins autour des constructions, des cœurs d'ilots verts…**des respirations** dans le tissu bâti.

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

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

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

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

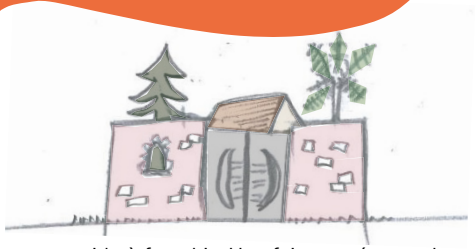






Fausses bonnes idées ≠ vraies bonnes pratiques

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 ☹

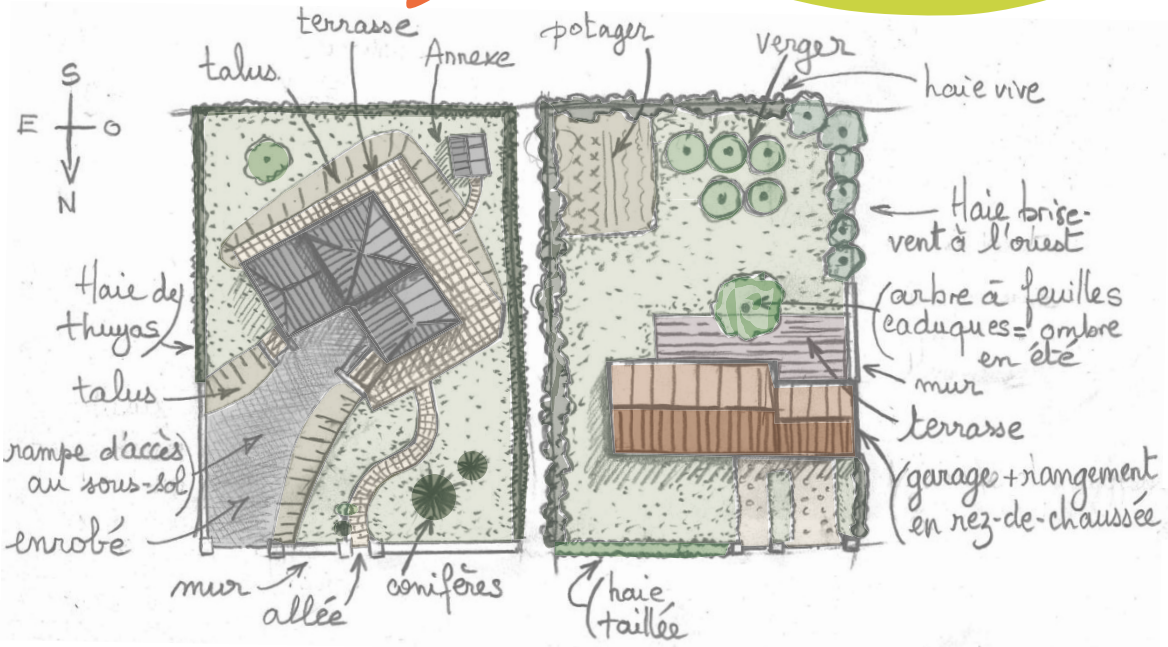
Vraie bonne pratique :
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



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 !

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 !



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

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

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

FICHE OUTILS 06-2020 LA CLÔTURE ET LE JARDIN
CONCEPTION GRAPHIQUE / IMPRESSION : ENVIEDUNSITE.FR

Les façades

LES TONS CHAUDS : LES OCRES ET LES BRUNS

LES TONS FROIDS : LES VERTS ET LES BLEUS

LES TONS NEUTRES : LES BEIGES ET LES GRIS

Les toitures

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

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

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

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

SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

2025

Nuancier Conseil

SYNDICAT DEPART

Les habitations, les granges, les dépendances...

Les façades enduites

LES NUANCES DE « BLANCS »

Nota : le blanc pur est interdit

LES NUANCES DE « BEIGES »



Les bardages bois et pan de bois



Les fenêtres et les volets

LES NUANCES CLAIRES ET MOYENNES



LES NUANCES SOUTENUES



Les portes et ferronneries



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

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

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

©2025 Syndicat DEPART
réalisation et impression
Faire Bonne Impression .fr

SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

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

1 boulevard Charles Baltet
10 000 TROYES
syndicatdepart.fr

SYNDICAT DEPART

Perspectives

www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

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